

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Gemeinde Selmsdorf	Vorlage-Nr:	VO/4/0132/2015 - Fachbereich IV						
	Status:	öffentlich						
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland						
	Datum:	04.05.2015						
	Telefon:	038828-330-157						
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de						
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Selmsdorf "Herrenwiekers Camp/ Krempelmoor" -Abwägungs- und Satzungsbeschluss								
Beratungsfolge		Abstimmung:						
12.05.2015	Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf	<table border="1"><thead><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Ja	Nein	Enth.			
Ja	Nein	Enth.						
21.05.2015	Gemeindevertretung Selmsdorf							

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat am 15.05.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Ziel der Änderung ist die Erweiterung der Betriebsfläche (Erweiterung des Gewerbegebietes) und der zulässigen überbaubaren Fläche. Die mit dem Ursprungsplan festgesetzte Maßnahme für eine Sukzessionsfläche mit Gehölzen am östlichen Plangebietsrand wird aufgegeben bzw. reduziert, um notwendige Nebenanlagen errichten zu können. Die mit der ursprünglich geplanten Maßnahme verbundene Kompensationsfunktion wird westlich des bestehenden Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 1) und östlich der Landesgrenze erbracht.

Der Entwurf der Satzung wurde von der Gemeindevertretung am 09.10.2014 gebilligt. Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden im Zeitraum November / Dezember 2014 durchgeführt.

Für Teilflächen des Bebauungsplanes war die Herauslösung aus dem LSG „Palingen Heide und Halbinsel Teschow“ erforderlich und ist zwischenzeitlich erfolgt.

Die abgegebenen Stellungnahmen wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer wesentlichen Änderung der Planungskonzeption geführt haben. Für die endgültige Satzung ergeben sich folgende Änderungen in Bezug auf den Entwurf:

Flächen im Osten des Plangebietes, die Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes bleiben, werden nunmehr als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Heckenanpflanzung, privat“ festgesetzt. Des Weiteren erfolgt die Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft.

Die künftige Lagerfläche für die Container wird als Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Lagerfläche für Container“ festgesetzt.

Die Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen wird durch Benennung der Flurstücke bestimmt und unter den Hinweisen aufgenommen. Eine Zuordnungsfestsetzung ist Bestandteil des Teil B – Text.

Von der Gemeindevertretung kann nun der Abwägungs- und Satzungsbeschluss gefasst werden. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die endgültige Planzeichnung (Teil A) einschließlich Planzeichenerklärung kann aufgrund noch erforderlicher zeichnerischer Anpassungen erst in der Sitzung des Bauausschuss erörtert und ausgeteilt und dann als Ergänzungsvorlage für die Beschlussfassung zur Gemeindevertretung verschickt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung hat die während der Beteiligung der berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, den Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Gemeindevertretung beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 in der vorliegenden Fassung als Satzung.
4. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird gebilligt.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung und die Begründung dazu eingesehen und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Anlage:

Abwägungstabelle,
Begründung,
Teil B - Text und Hinweise

Gemeinde Selmsdorf

Satzung über die
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
"Herrenwiekers Camp/Krempelmoor"

Abwägung

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 07.05.2015

Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden – Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen

Adresse1	Adresse2	Adresse3	PLZ	Ort	Eingang	Schreiben vom
Landkreis Nordwestmecklenburg	Die Landrätin	Postfach 1565	23958	Wismar	15.12.2014	18.12.2014
Amt für Raumordnung und	Landesplanung Westmecklenburg	Schloßstraße 6-8	19053	Schwerin	19.12.2014	17.12.2014
Staatliches Amt für Landwirtschaft	und Umwelt Schwerin	Bleicher Ufer 13	19053	Schwerin	15.12.2014	09.12.2014
Straßenbauamt Schwerin		Pampower Straße 68	19061	Schwerin	01.12.2014	27.11.2014
Deutsche Telekom AG	Technik Niederlassung Ost	Grevesmühlener Straße 36	19057	Schwerin	-	-
Zweckverband Grevesmühlen		Karl-Marx-Straße 7-9	23936	Grevesmühlen	20.11.2014	18.11.2014
Wasser- und Bodenverband	Stepenitz/Maurine	Degtower Weg 1	23936	Grevesmühlen	05.12.2014	03.12.2014
E.ON edis AG Regionalbereich	Mecklenburg-Vorpommern	Am Stellwerk 12	18233	Neubukow	05.12.2014	01.12.2014
E.ON Hanse AG		Jägersteg 2	18246	Bützow	03.11.2014	03.11.2014
Stadtwerke Lübeck GmbH		Moislinger Allee 9	23547	Lübeck	18.11.2014	13.11.2014
Landesamt für innere Verwaltung	Mecklenburg-Vorpommern	Lübecker Straße 289	19059	Schwerin	04.11.2014	04.11.2014

Adresse1	Adresse2	Adresse3	PLZ	Ort	Eingang	Schreiben vom
Landesforst M-V - Anstalt des öffentlichen	Rechts-Forstamt Schönberg	An der B 105	23936	Gostorf	03.12.2014	01.12.2014
Betrieb für Bau und Liegenschaften M-V	Geschäftsbereich Schwerin	Werderstraße 4	19055	Schwerin	27.11.2014	24.11.2014
BVVG Bodenverwertungs- und -	verwaltungs GmbH NL Schwerin	Werner-von-Siemens-Straße 4	19061	Schwerin	-	-
Landgesellschaft	Mecklenburg-Vorpommern	Lindenallee 2	19067	Leezen	-	-
Amt Schönberger Land	Stadt Dassow	Dassower Straße 4	23942	Dassow	22.12.2014	22.12.2014
Amt Schönberger Land	Gemeinde Lüdersdorf	Dassower Straße 4	23932	Schönberg	22.12.2014	22.12.2014
Amt Schönberger Land	Gemeinde Lockwisch	Dassower Straße 4	23932	Schönberg	22.12.2014	22.12.2014
Amt Schönberger Land	Stadt Schönberg	Dassower Straße 4	23923	Schönberg	22.12.2014	22.12.2014
Stadtverwaltung Hansestadt Lübeck	Fachbereich 5 Stadtplanung	Mühlendamm 10-14	23539	Lübeck	08.12.2014	08.12.2014
Amt Schönberger Land	Fachbereich III +Ordnungsamt				-	-
Amt Schönberger Land					-	-

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Fachdienst Bauordnung und Planung



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Amt Schönberger Land
Der Amtsvorsteher
Für die Gemeinde Selmsdorf
Postfach 1152
23921 Schönberg

Auskunft erteilt Ihnen:

André Reinsch

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
2.219 03841/3040-6315 -86315

E-Mail:
a.reinsch@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 2014-12-15

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ der Gemeinde Selmsdorf

hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB auf Grund des Anschreibens vom 29.10.2014, hier eingegangen am 04.11.2014

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ der Gemeinde Selmsdorf mit Planzeichnungen im Maßstab 1:1000 und textlichen Festsetzungen und die dazugehörige Begründung. (Bearbeitungsstand 09.10.2014)

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte bei den nachfolgenden Behörden des Landkreises Nordwestmecklenburg und dem Abfallwirtschaftsbetrieb:

FD Umwelt Untere Naturschutzbehörde Untere Wasserbehörde Untere Abfallbehörde Untere Immissionsschutzbehörde	FD Bauordnung und Planung Bauleitplanung Untere Denkmalschutzbehörde Untere Bauaufsichtsbehörde Brandschutz Rad-, Reit- und Wanderwege
Bereich Kommunalaufsicht	FD Ordnung und Sicherheit/Straßenverkehr Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kataster und Vermessungsamt
Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung	FD Bau- und Gebäudemanagement Untere Straßenaufsichtsbehörde Straßenbaulastträger

Die abgegebenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.
Die Hinweise aus den Stellungnahmen sind in der weiteren Bearbeitung zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


André Reinsch
SB Bauleitplanung

Die Stellungnahmen der Fachdienste werden im Folgenden behandelt.

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

FD Umwelt**Untere Wasserbehörde: Herr Praetorius**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	✘

Niederschlagswasserbeseitigung:

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken hat die Gemeinde in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen Zweckverband im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB auszuweisen und festzusetzen.

Vorraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten.

Neben der bauleitplanerischen Festsetzung kann der beseitigungspflichtige Zweckverband entsprechend § 32 Abs. 4 LVWaG satzungsrechtliche Regelungen zur erlaubnisfreien Versickerung des Niederschlagswassers außerhalb von Wasserschutzgebieten treffen. Ohne diese satzungsrechtliche Regelung der Versickerung des Niederschlagswassers durch den Zweckverband (Versickerungssatzung) ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers (Nachweis nach DWA-M153), dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Gewässerschutz:

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 WHG und § 20 LVWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen 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 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Wasserbehörde keine Belange der Planung entgegenstehen.

Die Hinweise werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Regelungen bezüglich der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurden bereits im Rahmen der Ursprungsplanung getroffen. Diese haben weiterhin ihre Gültigkeit. Bei der vorliegenden Änderung geht es um eine kleinflächige Erweiterung der vorhandenen Gewerbegebietsfläche. Bereits zum heutigen Zeitpunkt wird das Gewerbegrundstück intensiv baulich genutzt. Das anfallende Regenwasser wird erfolgreich zur Versickerung gebracht. Im Bereich der Änderung wird zusätzlich eine Versickerungsmulde geschaffen. Es kann daher als gesichert angesehen werden, dass auch die zusätzlichen Regenwassermengen versickert werden können.

Die Begründung wird um Aussagen bezüglich der Ableitung des Oberflächenwassers ergänzt. Aus Sicht der Gemeinde sind weiterführende Nachweise im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich. Im Rahmen der Objektplanung ist der erforderliche Nachweis zu führen.

Die allgemeingültigen Hinweise zum Gewässerschutz sind grundsätzlich zu beachten.

Untere Abfallbehörde und Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	✘

1. Abfallentsorgung:**1.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle**

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

2. Bodenschutz:**2.1 Auskunft aus dem Altlastenkataster**

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

2.2 Hinweise**2.2.1 Bodenschutz**

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.

2.2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
--	--

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Abfall- und der unteren Bodenschutzbehörde keine Belange der Planung entgegenstehen.

zu 1.1. Die allgemeingültigen Hinweise zur Abfallentsorgung von Baustellen sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Erfordernisse für die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich nicht.

zu 2.1 Der Hinweis, dass gemäß Altlastenkataster keine schädlichen Bodenveränderungen für das Plangebiet bekannt sind, nimmt die Gemeinde zur Kenntnis. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil der Planzeichnung.

zu 2.2.1 Die allgemeingültigen Hinweise zum Bodenschutz sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Erfordernisse für die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich nicht.

zu 2.2.2 Die Hinweise zur Mitteilungspflicht werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Diese sind bereits Bestandteil der Planunterlagen.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Eingriffsregelung: Frau Hamann

1. Mit dem B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Selmsdorf wurden an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs der Satzung Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (im weiteren Kompensationsflächen) rechtskräftig festgesetzt. Die Flächen sollten mit Gehölzen bepflanzt werden. Mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 6 soll die Nutzung dieser Flächen neu geregelt werden. Beabsichtigt ist die Anordnung von Stellplätzen und Anlagen zur Regenrückhaltung sowie Anpflanzgebote.
Auch wenn es versäumt wurde die Kompensationsmaßnahmen umzusetzen, ist bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung für die 2. Änderung des B-Planes als Ausgangsbiotop das im Ursprungsplan festgesetzt Zielbiotop anzunehmen und nicht der tatsächlich Bestand. In der Bilanzierung zum B-Plan Nr. 6 der Gemeinde Selmsdorf wurde für die Berechnung der Maßnahme am östlichen Geltungsbereich eine Kompensationswertzahl von 2,75 angenommen. Diese Kompensationswertzahl ist auch bei der Bilanzierung der Eingriffe in die Maßnahmefläche zu übernehmen.
2. Auf Grundlage der vorliegenden Bilanzierung gehe ich davon aus, dass die Inanspruchnahme der Kompensationsfläche durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 6 nicht sachgerecht ermittelt wurde. Der Verlust der Kompensationsfläche wurde zum einen mit 1135 m² bei der Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung und mit 354 m² bei der Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust (Sickermulden+ sonstige Grünflächen) berücksichtigt. Zum anderen wurden diese Flächen zusätzlich vollständig als Verlust von Ausgleichsflächen eingestellt. Dies ist entbehrlich. Entsprechend den Hinweisen zur Eingriffsregelung ist es ausreichend die Flächen der Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung zu ermitteln und die dann noch verbleibende Ausgleichsfläche als Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust in der Eingriffsberechnung zu berücksichtigen. So kann eine nicht erforderliche „Mehrfachkompensation“ der Fläche vermieden werden.
3. Die Anwendung des Leistungsfaktors bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen entspricht nicht den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Entsprechend der Tabelle 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung ist den Kompensationsmaßnahmen in der Wirkzone I – Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes -, ein Leistungsfaktor zwischen 0,5 und 0,2 zuzuordnen. Die Berechnung ist zu korrigieren.
4. Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches, die der Kompensation dienen sollen, sind gemäß Planzeichen-VO mit dem Zeichen 13.1 „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in der Satzung darzustellen. Da auch die Anlage der Hecke an der östlichen Plangeltungsgrenze als Kompensationsmaßnahme gewertet wird, ist die Anpflanzung in der Planzeichnung mit dem Zeichen 13.1 zu kennzeichnen.
5. Derzeit besteht für die Gemeinde Selmsdorf keine nach § 12 Abs. 5 Nr. 2 NatSchAG M-V anerkannte Ökokontofläche M 5 westlich des vorhandenen Gewerbegebietes. Dem zu verlagernden Ausgleich ist daher eine konkrete Fläche zuzuordnen. Die externe Kompensationsmaßnahme ist entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1a Abs. 3 BauGB) rechtlich zu sichern.
6. **Natur- und Landschaftsschutzgebiete: Frau Basse**
Zu dem o.g. B-Planentwurf bestehen zwar keine grundsätzlichen Bedenken.
Für einen kleinen östlichen Teilbereich ist jedoch seitens der unteren Naturschutzbehörde die Durchführung eines Herauslösungsverfahrens aus dem Landschaftsschutzgebietes (LSG)

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Belange in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen sind.

zu 1. Die Hinweise zur Eingriffsregelung werden in der Begründung berücksichtigt. Zur Ermittlung des Eingriffs für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird dieses Zielbiotop als Ausgangsbiotop angenommen. Es wird eine Kompensationswertzahl von 2,75 vergeben.

zu 2. Die Hinweise zur Ermittlung des Kompensationsflächenäquivalentes für die Versiegelung von Flächen und den Verlust von Biotopen werden in der Begründung berücksichtigt. Die Fläche des relevanten Ausgangsbiotops besitzt eine Größe von 2.444 m². Davon werden 1189 m² versiegelt und 1255 m² in Grünfläche umgewandelt.

zu 3. Die Hinweise zur Festlegung eines Leistungsfaktors bei der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen werden in der Begründung berücksichtigt. Aufgrund der westlich angrenzenden Gewerbeflächen wird ein Leistungsfaktor von 0,5 angenommen.

zu 4. Der Hinweis wird bei der Festsetzung der Maßnahmenfläche in der Planzeichnung berücksichtigt. Die Anpflanzung wird als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Heckenanpflanzung, privat“ sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

zu 5. Der Hinweis wird in der Begründung berücksichtigt. Der zu verlagernde Ausgleich wird innerhalb der Flurstücke 38 und 37/5 der Flur 1, Gemarkung Lauen vorgenommen. Die rechtliche Sicherung des Ausgleichs erfolgt vor Satzungsbeschluss.

„Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ erforderlich. Die Einleitung des Verfahrens wird gegenwärtig vorbereitet.

Außerdem sind seitens der Gemeinde weitere Maßnahmen zur rechtlichen Absicherung – der nun anderweitig überplanten naturschutzrechtlichen Kompensationsfläche und – der verbleibenden zur Eingrünung des Plangebietes festgesetzten Fläche erforderlich:

- LSG
7. Im östliche Teilbereich ist eine kleine Fläche des LSG mit Stellplätzen bzw. einer Fläche für Regenwasserentsorgung überplant worden. Hierbei handelt es sich gleichzeitig um eine im ursprünglichen B-Plan für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche.
- Durch die Gemeinde wurde bereits mit Schreiben vom 22.07.2014 ein Herauslösungsantrag für die geplante B-Planänderung gestellt, ohne dass diese jedoch bereits flächenscharf konkretisiert gewesen wäre. Dieser Herauslösungsantrag umfasste noch eine weitere Fläche im Norden des Plangebietes, bei der es sich ebenfalls um eine für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche handelt.
- Auf eine erste Stellungnahme der uNB mit Hinweisen zu noch zu klärenden Sachverhalten wurde mit Schreiben vom 16.10.2014 (Zwischennachricht) seitens der Gemeinde geantwortet, dass die Auseinandersetzung mit den Hinweisen bei der Ausarbeitung des B-Planentwurfs Berücksichtigung gefunden hat. Auch im Anschreiben der Gemeinde vom 11.11.2014 (im Zusammenhang mit der TÖB-Beteiligung) wurde dargelegt, dass die Hinweise der uNB bei der Ausarbeitung des B-Planentwurfes Berücksichtigung gefunden hätten. Es wurde um weitere Bearbeitung des Antrages auf Herauslösung gebeten.
- Die o. g. Hinweise der uNB bezogen sich v. a. auf eine Nichtinanspruchnahme der relativ großen nördlichen naturschutzrechtlichen Kompensationsfläche für eine gewerbliche Bebauung sowie darauf, dass die östliche landschaftliche Einbindung des Gewerbegebietes weiterhin dringend erforderlich ist.
- Beides wird im jetzigen B-Planentwurf berücksichtigt. Deshalb wird seitens der uNB davon ausgegangen, dass sich der ursprüngliche Herauslösungsantrag nunmehr ausschließlich auf die o. g. östliche Erweiterungsfläche bezieht.
8. Hinsichtlich der nördlichen Kompensationsfläche wird auf S. 1 (Anlass und Ziele der Planaufstellung) der Begründung zum B-Plan ausgeführt, dass die Maßnahmen auf den im Ursprungsplan vorgesehenen Ausgleichsflächen teilweise noch nicht umgesetzt sind und die Flächen zur Verdeutlichung dieses weiterhin bestehenden Zieles in den Bereich der 2. Änderung einbezogen werden. Diese Aussage findet sich auch unter Punkt 2.2 (S. 8) und Punkt 6.1 (S. 10) der Begründung.
- Im Widerspruch zu diesen Planungszielen wird auf S. 12 der Bereich hingegen als Vorratsfläche für eine zukünftige Gewerbeflächenenerweiterung benannt und auf den ursprünglichen Herauslösungsantrag Bezug genommen. Dieser Absatz ist zu streichen.
9. Andernfalls wird seitens der uNB dieser Planungsabsicht im bestehenden Schutzgebiet hiermit vorsorglich ausdrücklich widersprochen.
- Rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen
- Im Zusammenhang mit der Abwägungsentscheidung über die Herauslösung der östlichen Flächen aus dem LSG ist die rechtliche Absicherung der angemessenen Berücksichtigung der hier betroffenen Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erforderlich:
10. – Für den „umzuverlagernden“ Ausgleich bedeutet dies, dass entweder der Anerkennungsbescheid des dafür in Anspruch genommenen geplanten Ökokontos vorzulegen ist oder aber hierfür eine konkrete Fläche des geplanten Ökokontos zugeordnet wird, letzteres jedoch nicht im dort noch vorhandenen, strittigen Wegebereich.

zu 6. Die Herauslösung der Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ wurde vom Landkreis Nordwestmecklenburg genehmigt. Die geänderte Verordnung des LSG wurde mit Wirkung zum 24.03.2015 rechtskräftig.

zu 7. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Herauslösung von Teilflächen ist nunmehr erfolgt. Die von der Herauslösung betroffene Teilfläche wird in der Begründung konkret dargestellt.

zu 8. Die Hinweise zur Nutzung der nördlichen Fläche werden in der Begründung berücksichtigt. Eine zukünftige Gewerbeflächenenerweiterung ist nicht vorgesehen. Die nördlich liegenden Flächen bleiben als Ausgleichsfläche bestehen. Die benannte Textpassage auf S. 12 der Begründung wird gestrichen.

zu 9. Die Hinweise werden beachtet. Die nördlich liegenden Flächen bleiben als Ausgleichsfläche bestehen.

zu 10. Die Hinweise werden in der Begründung berücksichtigt.

11. – Die an der östlichen Begrenzung dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist essentiell für die landschaftliche Einbindung der Gewerbefläche und damit für das Landschaftsbild als ein Schutzgut der LSG-VO. Deshalb sollten hier ebenfalls die Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gewählt sowie die Eintragung einer Baulast veranlasst werden.
12. Aufgrund der vorrangigen Funktion dieses Pflanzstreifens für das Landschaftsbild wird weiterhin empfohlen, anstelle der freiwachsenden Hecke eine Baumreihe aus mittelkronigen standortheimischen Bäumen festzusetzen.
13. **Artenschutz: Herr Dr. Podelleck**
Die Ausführungen zum Artenschutz wurden nicht geprüft. Es lag in der Frist keine Stellungnahme vor.

Untere Immissionsschutzbehörde: Frau Warda

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beabsichtigt die Gemeinde Selmsdorf, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die betriebliche Erweiterung eines ansässigen Unternehmens nach Oste und Süden zu schaffen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden die Festsetzungen bezüglich des Lärmschutzes nicht berührt. Alle Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 6 gelten für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert weiter fort.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es daher keine weiteren Hinweise zur o.g. B-Planänderung.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVObI. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVObI. M-V S. 759)

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012 (u.a. §1 und § 4 Abs 1; §4 Abs 4)

BBodSchV - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G v. 24.2.2012 (u.a. §3)

LBodSchG M-V - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011 (u.a. §2)

zu 11. Die Hinweise werden in der Planzeichnung und in der Begründung berücksichtigt.

zu 12. Die Hinweise werden teilweise berücksichtigt. Die Erläuterung der Maßnahme wird in der Begründung ergänzt. Zur Gestaltung des Landschaftsbildes und zur Eingliederung des Vorhabens in das Landschaftsbild ist innerhalb der freiwachsenden Hecke die Pflanzung von Überhältern mit einem Abstand von höchstens 15 m vorgesehen. Mit der Kombination von Hecke und Überhältern erfolgt die Aufwertung des Landschaftsbildes. Neben der Fernwirkung bietet die Hecke einen geeigneten Sichtschutz im Nahbereich des Vorhabens. Gleichzeitig stellt die Heckenpflanzung einen wichtigen Lebensraum für u.a. Brutvögel dar.

zu 13. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine Belange der Planung entgegenstehen.

Die Ausführungen zu den Planungszielen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Hinweise zur Planung gegeben werden.

Die Hinweise zu den Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

KrWG - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert vom 22.5.2013 (u.a. § 7 und § 15; Fachbetrieb nach §56 Abs 2)

AbfWG M-V Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012

AbfZustVO M-V - Abfall-Zuständigkeitsverordnung zuletzt geändert 17.12.2012

BNatSchG Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542 ff.), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6. Dezember 2011 (BGBl. I S. 2557)

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. 2010 S. 66 ff.), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ vom 26. April 2011, bekanntgegeben im „Nordwestblick“ als amtliches Bekanntmachungs- und Informationsblatt des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 10.05.2011

Hinweise zur Eingriffsregelung Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern, Schriftenreihe Heft 3/1999

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.

FD Bau und Gebäudemanagement

Untere Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

Straßenbaulastträger

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Bauordnung und Planung

Untere Denkmalschutzbehörde

Gegen die Änderung bestehen keine Bedenken.

Bekannte Bau- und Bodendenkmale sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Die Belange der Denkmalpflege sind hinreichend berücksichtigt.

Brandschutz

Anhand vorliegender Unterlagen in digitaler Form wird hinsichtlich des Brandschutzes wie folgt Stellung genommen.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V).

Die Bedachungen der geplanten Gebäude müssen gemäß § 32 Abs. 1 LBauO M-V gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachungen).

Eventuell geplante Straßen sind zur Sicherstellung der Feuerwehreinsätze gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V für die Feuerwehr entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ in der Fassung August 2006 zu bemessen und zu befestigen.

Falls geplante Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, ist zur Sicherstellung der Feuerwehreinsätze gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V eine Zufahrt zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eine Bewegungsfläche herzustellen. Zufahrten und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ in der Fassung

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des FD Öffentlicher Gesundheitsdienst keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der unteren Straßenaufsichtsbehörde keine Einwände bestehen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Straßenbaulastträgers keine Einwände bestehen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Belange der Denkmalpflege hinreichend berücksichtigt sind.

Die allgemeingültigen Hinweise zum Brandschutz sind grundsätzlich, insbesondere im Rahmen der Erschließungs- und Objektplanung zu beachten. Erfordernisse für die vorliegende Bauleitplanung bestehen nicht.

August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehruzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage 7.4/ zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

Gemäß § 2 Abs. 1 c) BrSchG hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Hinweis

Die Menge der erforderlichen Löschwassermenge für die Gebäude richtet sich nach der Technischen Regel der DVGW Arbeitsblatt W 405. Die ermittelte Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden vorgehalten werden. Geeignete Löschwasserentnahmestellen bzw. Entnahmeeinrichtungen müssen sich in einem Abstand von maximal 300 m von den Gebäuden entfernt befinden. Dabei sollte sich die erste Löschwasserentnahmestelle in einem Umkreis von maximal 150 m befinden.

A. Bauleitplanung

Die Gemeinde Selmsdorf plant mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes im Gewerbegebiet „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“.

Ich nehme ihr Anschreiben vom 29.10.2014 zum Anlass, gem. § 4 Abs. 2 BauGB folgende Stellungnahme abzugeben, die im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen ist.

I. Allgemeines

1. Die Planaufstellung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB. In der Begründung wird nur im angehängten Umweltbericht auf das Verfahren hingewiesen. In der Begründung selbst wird die Anwendung des § 13 BauGB nicht begründet. Dies ist unbedingt nachzuholen, auch wenn die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gerechtfertigt ist.
2. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selmsdorf ist das Änderungsgebiet als Gewerbefläche dargestellt. Somit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan für die Änderung gegeben.

II. Rechtsgrundlagen, Präambel, Verfahrensvermerke

Keine Hinweise und Ergänzungen.

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

1. Die Stellplatzflächen sollten zur besseren Übersicht und Genauigkeit vermaßt werden. Ebenso die anliegende Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
2. Die Festsetzung von Stellplätzen für Container ist näher zu erläutern. Der Begriff „Stellplätze“ kann hier missbräuchlich und missverständlich verwendet werden. In der Regel handelt es sich bei der (Zwischen-)Lagerung von Containern um eine Lagerfläche, jedoch nicht um einen Stellplatz. Hier sollten konkrete Aussagen über die Abstelldauer und Größe getroffen werden.
3. Außerdem ist zu begründen, warum diese Flächen für die Container nicht auch innerhalb der Baugrenze geschaffen werden können.

Planzeichenerklärung:

Keine Hinweise und Ergänzungen.

Die Hinweise sind grundsätzlich zu beachten. Zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Zweckverband Grevesmühlen besteht eine Sondervereinbarung zur Sicherung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Das Hydrantennetz innerhalb des Gewerbegebietes wurde entsprechend dem Bedarf ausgebaut. Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

zu A. Die Stellungnahme des Fachbereiches Bauleitplanung wird nachfolgend behandelt.

zu I.1 Die Hinweise werden berücksichtigt. Die Begründung wird um Ausführungen zum gewählten Planverfahren ergänzt.

zu I.2 Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

zu II. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Hinweise und Ergänzungen zu Rechtsgrundlage, Präambel und Verfahrensvermerken bestehen.

zu III.1 Die Hinweise zur Bemaßung werden in der Planzeichnung berücksichtigt.

zu III.2 Die Hinweise werden in der Planzeichnung und in der Begründung berücksichtigt. Um Missverständnissen vorzubeugen, wird diese Fläche für Nebenanlagen von „Stellplätze für Container“ in „Lagerfläche für Container“ umbenannt. Informationen zur Abstellgröße und Dauer liegen der Gemeinde nicht vor. Für die Bauleitplanung ist dies unerheblich.

zu III.3 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Flächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind für die Erweiterung/ Errichtung der Lagerhallen, also für die hochbaulichen Anlagen, vorgesehen. Die Lagerflächen werden innerhalb der Flächen für Nebenanlagen berücksichtigt. Die Gemeinde sieht keine Erfordernis für diese Lagerflächen Baugrenzen festzusetzen.

zu III.4 Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Hinweise und Ergänzungen zur Planzeichenerklärung bestehen.

5. *Teil B – Text:*
Keine Hinweise.

IV. Begründung

Die abgegebene Stellungnahme ist in der Begründung zu berücksichtigen.

Kataster und Vermessungsamt

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte 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.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung

a) Planungsabsicht

Die Gemeinde Selmsdorf beabsichtigt eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Herrenwiekers Camp/Krempelmoor". Planungsgegenstand ist die Ermöglichung einer Betriebsverweiterung für einen hier ansässigen Gewerbebetrieb, wofür eine Erweiterung der überbaubaren Fläche erfolgen sowie die mit dem Ausgangsplan festgesetzte Maßnahme für eine Sukzessionsfläche mit Gehölzanpflanzung am östlichen Plangebietsrand aufgegeben bzw. reduziert werden soll, um notwendige Nebenanlagen errichten zu können.

b) raumordnungsrechtliche Stellungnahme

- 1b Das Vorhaben entspricht den regionalplanerischen Zielsetzungen des Regionales Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM).

Die Gemeinde Selmsdorf ist im Zentralen-Orte-System des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) nicht ausdrücklich als Grundzentrum sondern als Zentraler Ort besonderer Art ausgewiesen. Der Gemeinde sind damit einem Grundzentrum vergleichbare raumordnerische Funktionen zugeordnet. Zu den Einzelheiten verweise ich auf meine Stellungnahme vom 10. März 2014 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf.

Hieraus folgt eine Zielübereinstimmung des hier gegenständlichen Vorhabens. Gemäß Kapitel 3.2.2 (2) RREP WM sollen Grundzentren als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Grundzentren sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und Gewerbe aufnehmen.

- 2b Allerdings sollte bauplanungsrechtlich geprüft werden, ob die zur Unternehmensverweiterung erforderlichen Park- und Abstellflächen für LKWs und Container als Nebenanlage und Nebennutzung zulässig sind.

zu III.5 Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Hinweise zum Teil B - Text bestehen.

zu IV. Die gegebenen Hinweise werden in der Begründung beachtet.

Die Hinweise des Kataster- und Vermessungsamtes werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten. Ein Hinweis auf vorhandene Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes wird unter „Hinweise“ aufgenommen.

Der Hinweis wird seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Mit Ausfertigung der Satzung wird der Katasterbestand geprüft und bestätigt.

zu a. Die Ausführungen zu den Zielen der Planung werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

zu 1b. Die Ausführungen der raumordnerischen Stellungnahme durch die Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

zu 2b. Die Hinweise werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Eine erneute Prüfung hat ergeben, dass die getroffenen Festsetzungen so zulässig sind. Es liegen auch keine Anregungen des Fachbereiches bezüglich der getroffenen Festsetzungen vor.

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin

Amt Schönberger Land
Postfach 11 52

23921 Schönberger Land



Bearbeiter: Frau Ecks
Telefon: 0385 588 89 142
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: doerte.ecks@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-15/01
Datum: 17.12.2014

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.

Landesplanerische Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Herrenswiekers Camp/Krempelmoor“ der Gemeinde Selmsdorf

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 29.10.2014 (Posteingang 03.11.2014)
Ihr Zeichen: 61.27

Bewertungsergebnis

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Herrenswiekers Camp/Krempelmoor“ der Gemeinde Selmsdorf ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Herrenswiekers Camp/Krempelmoor“ bestehend aus Planzeichnung (Stand 10/2014) und Begründung vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde Selmsdorf die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes schaffen.

Raumordnerische Bewertung

Die Gemeinde Selmsdorf befindet im Nordwesten der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Schönberger Land verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Gemeindegebiet im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck, im Tourismusentwicklungsraum

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Ziele der vorliegenden Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

Die Ausführungen zu den vorgelegten Planungsunterlagen und den Planungszielen nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.

Die Ausführungen zur raumordnerischen Bewertung nimmt die Gemeinde zur Kenntnis.

und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Mit der vorliegenden Planung ist es der Gemeinde Selmsdorf möglich, einem ortsansässigen Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten. So können einerseits die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes und andererseits bestehende Arbeitsplätze gesichert werden. Dies entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung wie sie unter Punkt 4.1 (4) RREP WM formuliert sind.

Raumordnerische Belange stehen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ nicht entgegen.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPIG zu übersenden.



Dörte Ecks

Verteiler

Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung - per Mail
EM VIII 4 – per Mail
EM VIII 410-1 - per Mail

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass raumordnerische Belange der Planung nicht entgegenstehen.

Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ein Exemplar der Satzung wird dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Verfügung gestellt.

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Schönberger Land
Dassower Straße 4
23923 Schönberg

Telefon: 0385 / 59 58 6-492
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Sarina.Haacks@staluwm.mv-
regierung.de
Bearbeitet von: Sarina Haacks

AZ: StALU WM-12c-337-14-5122-74076
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 9. Dezember 2014

**Gemeinde Selmsdorf – Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
„Herrenswiekers Camp/Krempelmoor“**

Ihr Schreiben vom 29.10.2014

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen wird durch Anpflanzungen auf dem Gelände des Bauherrn kompensiert, der andere Teil wird durch die Inanspruchnahme eines Ökokonto ausgeglichen. Daher werden keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich der Bereich, auf den sich die Satzung der Gemeinde Selmsdorf über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 bezieht, sowie die externen Kompensationsmaßnahmen in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befinden.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

zu 1. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert werden.

zu 2. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken und Anregungen geäußert werden, da sich das Plangebiet nicht im Bereich eines Flurneuerordnungsverfahrens befindet.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 bestehen keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken.

Im Auftrag



Thomas Frieber

zu 3.1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass naturschutzfachliche Belange des StALU nicht betroffen sind. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde beteiligt.

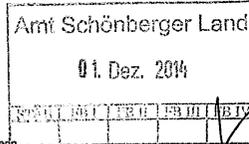
zu 3.2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

zu 3.3 Der Landkreis wurde am Planverfahren beteiligt. Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Die Bodenschutzgesetze sind grundsätzlich zu beachten. Hinweise zur Anzeigepflicht sind bereits Bestandteil der Planunterlagen.

zu 4. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken bestehen.

Straßenbauamt
Schwerin



Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 16091 Schwerin

Amt Schönberger Land
für die Gemeinde Selmsdorf
Fachbereich IV Gemeindeentwicklung
Am Markt 15
23923 Schönberg

Bearbeiter: Herr Backert
Telefon: 0385 511 4449
Telefax: 0385 511 4150/-4151
E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: 2441-512-00-.....-414a
(Bitte bei Antwort angeben)
Datum: 27. November 2014

Stellungnahme

zum Entwurf der Satzung der Gemeinde Selmsdorf über die 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 6 „Herrenwiekers Camp/Krepelmoor“
(Bearbeitungsstand 09. Oktober 2014)

Ihr Schreiben vom 29.10.2014 – frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf die eingereichten Unterlagen vom 29.10.2014 zum o.g. Entwurf der
Satzung.

Im Geltungsbereich des Satzungsentwurfs befinden sich keine Bundes- bzw. Landesstraßen
oder grenzen an. Sonstige Liegenschaften der Straßenbauverwaltung wie Lagerplätze oder
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht betroffen. Belange der
Straßenbauverwaltung werden somit nicht berührt.

Gegen die Entwurfsfassung zur Satzung der Gemeinde Selmsdorf bestehen daher aus meiner
Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Greßmann

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass Belange des Straßenbauamtes Schwerin nicht berührt werden und daher keine Bedenken bestehen.

Postanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

Hausanschrift:
Straßenbauamt Schwerin
Pampower Straße 68
19061 Schwerin

Telefon: 0385 / 511-40
Telefax: 0385 / 511-4150/-4151
E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de



Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Str. 7/9 · 23936 Grevesmühlen

Amt Schönberger Land
FB IV
Am Markt 15
23923 Schönberg

Karl-Marx-Str. 7/9
23936 Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

- Der Verbandsvorsteher -

Standort- und Anschlusswesen

Sprechzeiten:

Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr

Mein Aktenzeichen
t1/ck

Sachaukunft
Cornelia Kumberruss

St. Durchschn.
757 712

Datum
18.11.2014

**Satzung der Gemeinde Selmsdorf über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Herrenwiewers Camp/Krepelmoor“- Entwurf
Reg. Nr. 0384/11-34**

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Schreiben vom 29.10.2014 (Eingang beim ZVG 03.11.2014) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des B-Planes Nr. 6 der Gemeinde Selmsdorf. (Planungsstand vom 09.10.2014)

Durch den Zweckverband Grevesmühlen kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben werden. Auf dem Grundstück befindet sich ein Gewerbeobjekt incl. Verwaltungsgebäude. Die Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt bereits über die Anlagen des ZVG. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück verwertet bzw. versickert. Mit dieser 2. Änderung wird die im Ursprungsplan festgesetzte Maßnahme für eine Sukzessionsfläche mit Gehölzpflanzung aufgegeben bzw. reduziert, um notwendige Nebenanlagen (Stellplätze bzw. Stellplätze für Container) errichten zu können. Des Weiteren wird eine zweite Fläche für die Regenrückhaltung festgesetzt. Die zu erbringenden Ausgleichspflanzungen sollen auf einer gemeindlichen Ökokontofläche erbracht werden.

Die Belange des ZVG werden dadurch nicht berührt.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen. Nach Abschluss des Planverfahrens bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung der rechtskräftigen Satzung an den ZVG.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Lachmann

Telefon (03881) 7 57-0
Telefax (03881) 75 71 11
e-mail: info@zweckverband-gvm.de
Internet: www.zweckverband-gvm.de

St.-Nr.: 080/144/02307
UST-Ident-Nr.: DE137441833

Bankverbindungen:
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Kto.-Nr. 1000 044 200
BLZ 140 510 00
IBAN DE26 1405 1000 1000 0442 00
BIC NOLADE21WIS

Commerzbank AG
Kto.-Nr. 358 18 16
BLZ 130 400 00
IBAN DE02 1304 0000 0358 1816 00
BIC COBADE33XXX

DKB Deutsche Kreditbank AG
Kto.-Nr. 20 34 22
BLZ 120 300 00
IBAN DE39 1203 0000 0000 2034 22
BIC BYLADEM1001



Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass dem Entwurf des Bebauungsplanes grundsätzliche Zustimmung erteilt werden kann.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Belange des Zweckverbandes nicht berührt werden.

Die Hinweise zur erneuten Abstimmung werden zur Kenntnis genommen und sind ggf. künftig zu beachten.

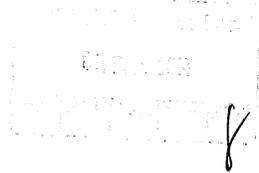
Ein Exemplar der rechtskräftigen Satzung wird dem ZVG zur Verfügung gestellt.

Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Degtower Weg 1
23936 GrevesmühlenWasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine
Degtower Weg 1 · 23936 GrevesmühlenTelefon: 03881 / 2505 und 71 44 15
Telefax: 03881 / 71 44 20
e-mail: WBV-Grevesmuehlen@wbv-mv.de**Amt Schönberger Land**
Postfach 1152

23921 Schönberg



Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Grevesmühlen, den
61.27	03.11.2014	AK/KM	03.12.2014

Gemeinde Selmsdorf – Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“

- Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie Information über die öffentliche Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz – Maurine keine Bedenken.
Es werden keine Belange von Gewässern zweiter Ordnung, die sich in der Unterhaltungspflicht des WBV befinden, betroffen.

Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unsere Genehmigungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Bruer
GeschäftsführerinVerteiler

untere Wasserbehörde beim Landkreis NWM

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der Wasser- und Bodenverband keine Bedenken äußert. Es sind keine Belange des Verbandes betroffen.

Der Hinweis ist grundsätzlich zu beachten.

e.dis

E.DIS AG · Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree

Amt Schönberger Land
für die Gemeinde Selmsdorf
Dassower Straße 4
239923 Schönberg



Neubukow, 01. Dezember 2014

**Gemeinde Selmsdorf - Satzung über die 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 6 "Herrenswiekers Camp/ Krempelmoor"**

Bitte stets angeben: Üpl/14/34

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die 2. Änderung der o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss.

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;

1/2

E.DIS AG
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb MS/NS/Gas
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Norbert Lange
T 038294 75-282
F 038294 75-206
norbert.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-O-

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Bernd Dubberstein
(Vorsitzender)
Manfred Paasch
Dr. Andreas Reichel

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 7488
St.Nr. 063/100/00076
Ust.Id. DE 812/729/567

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 6 507 115
BLZ 170 400 00
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADEFFXXX

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
Konto 2 545 515
BLZ 120 700 00
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der E.DIS AG keine Bedenken bestehen.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist eine Hausanschlussleitung, Niederspannungsleitung vorhanden. Diese verläuft parallel und westlich der vorhandenen Halle. Auf diese vorhandene Leitung wird in der Begründung hingewiesen. Ein weiteres Erfordernis für die vorliegende Bauleitplanung besteht nicht.

Die Hinweise sind künftig im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

e.dis

- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Hand-schachtung erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG



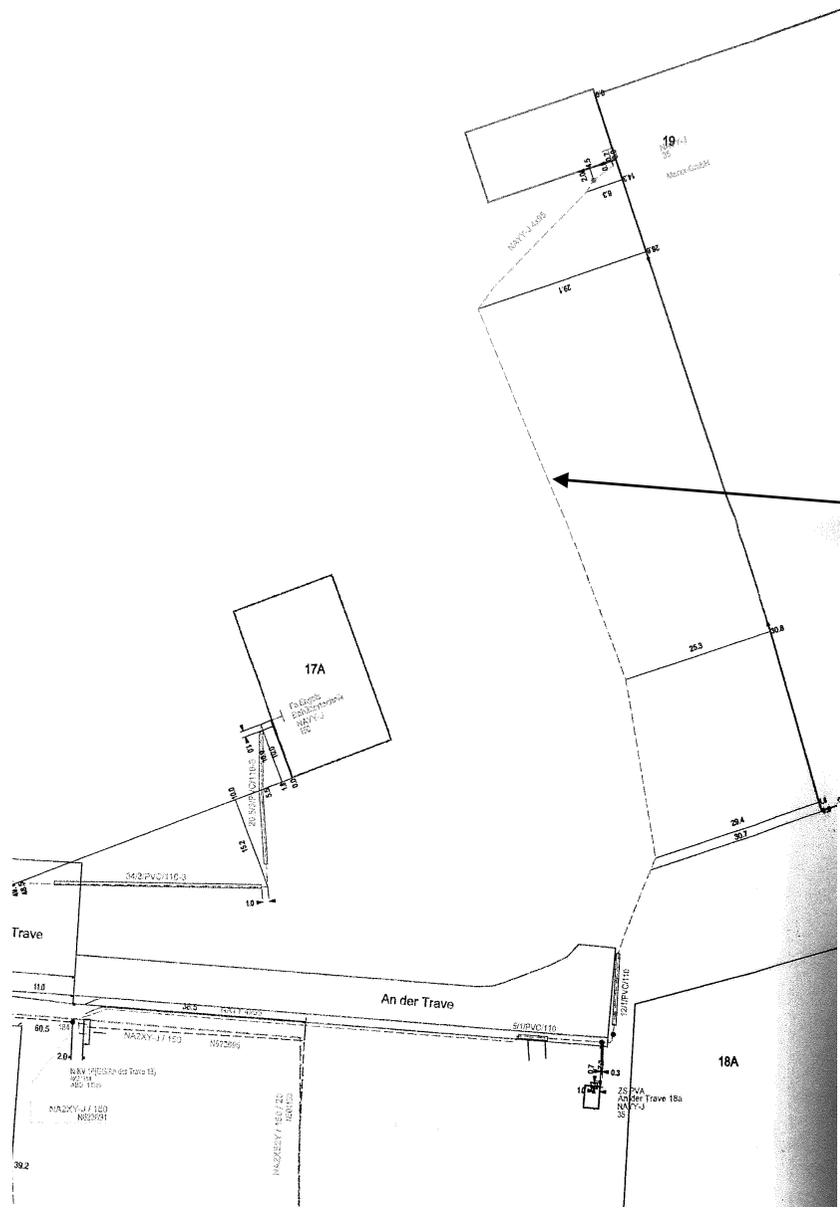
Norbert Lange



Raik Bessert

Anlage:
Lageplan

Die Hinweise sind künftig im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.



vorhandene Niederspannungsleitung innerhalb des Änderungsbereiches, parallel und westlich der vorhandenen Lagerhalle.



Leitungsauskunft

Amt Schönberger Land
Frau Kortas-Holzerland
Postfach 11 52
23921 Schönberg

HanseWerk AG

Netzdienste MVP
Jägerstieg 2
18246 Bützow

netzanschluss-nc-mv@
hansewerk.com
F 038461-51-2134

Reiner Klukas
T +49 38461 51-2127

03.11.2014

Reg.-Nr.: 164173(bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Entwurf zur 2. Änderung des B-Planes Nr.: 6
--Herrenswiekers Camp/Krempelmoor--, hier:
TöB

Ort: Gemeinde Selmsdorf, an der B 104

HanseWerk AG
bei Störungen und Gasgerüchen
0385 - 58 975 075

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit,
dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem
Verantwortungsbereich der HanseWerk AG vorhanden sind.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass im Bereich der Änderung kei-
ne Versorgungsanlagen der HanseWerk AG vorhanden sind.

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Matthias Boxberger
(Vorsitzender)
Udo Bottländer
Andreas Fricke

Sitz Quickborn
Amtsgericht Pinneberg
HRB5802 PI

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

Anmerkungen:

Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger.

Der Hinweis wurde beachtet, andere Ver- und Entsorgungsträger wurden an der Planung beteiligt.



netz
LÜBECK

Briefpost an: Netz Lübeck GmbH • 23547 Lübeck

Amt Schönberger Land
Frau Kortas-Holzerland
Dassower Straße 4
23923 Schönberg

Ihr Ansprechpartner:
Petra Junge
petra.junge@netz-luebeck

Telefon: 0451 888-2351
Telefax: 0451 888-322351
Mobil: 0163 369 3680

13. November 2014
Unsere Zeichen:

Ihre Nachricht vom:

Ihre Zeichen:
Aktzeichen:

Gemeinde Selmsdorf - Satzung über die 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 6 "Herrenswiekers Camp/Krepelmoor"

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

nach Kenntnisnahme des o.g. Bebauungsplanes teilen wir Ihnen mit, dass seitens der
Netz Lübeck GmbH (ehem. Stadtwerke Lübeck Netz GmbH) keine Bedenken beste-
hen.

Mit freundlichen Grüßen

Netz Lübeck GmbH
8833 Zentrale Planungsdienste

i. A. 
Junge

i. A. 
Wilms

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Netz Lübeck
GmbH keine Bedenken bezüglich der Planung bestehen.

Netz Lübeck GmbH
Geniner Straße 80
23560 Lübeck

Buslinie 7 und 15
„Walkmühlenweg“

Aufsichtsratsvorsitzende:
Dr. Valerie Wilms
Geschäftsführung:
Marcus Böske
www.netz-luebeck.de

Amtsgericht Lübeck, HRB 5885
St.Nr. 22/29104390 • USt-IdNr. DE814218133
Sparkasse zu Lübeck
BLZ 230 501 01 • Kto.Nr. 1 066 653
IBAN DE69 2305 0101 0001 0666 53
BIC NOLADE21SPL

 Ein Unternehmen der
Stadtwerke Lübeck

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Amt Schönberger Land

Postfach 1152
D-23921 Schönberg

bearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB201400892

Schwerin, den 04.11.2014

Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Nr.6 Herrenschieker Camp / Krempelmoor -2.Änd

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

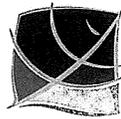
Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass innerhalb des Änderungsreiches keine Festpunkte der amtlich geodätischen Grundlagennetze vorhanden sind.

Die Stellungnahme des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Nordwestmecklenburg liegt vor. In den Planunterlagen wird auf vorhandene Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes hingewiesen.



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf

Amt Schönberger Land
Der Amtsvorsteher
Postfach 1152
23921 Schönberg

Forstamt Grevesmühlen

Bearbeitet von: Frau Handschak

Telefon: 0 3 88 1/7599-0

Fax: 0 3 88 1/7599 17

e-mail: grevesmuelien@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, den 01.12.2014

Gemeinde Selmsdorf – Satzung über die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 „Herrenwiekers Camp/ Krempelmoor“

hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben.

Waldflächen sind im B-/F- Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m.

Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde.

Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG).

Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden

Den Planungen der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.6 wird von Seiten der Forstbehörde zugestimmt.

Begründung:

Waldflächen sind von den Planungen nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Peter Rabe
Forstamtsleiter

Die Ausführungen zum Landeswaldgesetz werden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Forstbehörde der Planung zugestimmt wird.



Vorstand: Sven Blomeyer
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz- Reuter- Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Konto: 150 01530
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE8715000000015001530

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0
Telefax: 0 39 94/ 2 35-1 99
E-mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
Geschäftsbereich Schwerin



25

Mecklenburg
Vorpommern



Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern
19055 Schwerin, Werderstraße 4

Amt Schönberger Land
Postfach 1152

23921 Schönberg

Bearbeitet von: Herr Lutz Michaelis

Telefon: 0385 50987251

AZ: SN-B1028-TÖB-05-21.07/2014

lutz.michaelis@bbl-mv.de

Schwerin, 24.11.2014

Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Fassung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004

Gemeinde Selmsdorf - Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Herrenwiekers Camp/Krempelmoor"

Ihr Schreiben vom 29.10.2014 mit Anlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 *nicht* zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. *Diese sind durch den Antragsteller direkt zu beteiligen.* Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Bleyder
Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin

Betrieb für Bau und Liegenschaften
Mecklenburg-Vorpommern
19055 Schwerin, Werderstraße 4
Obere Landesbehörde

Bundesbank Filiale Rostock
IBAN: DE23 1300 0000 0013 0015 02
BIC: MARKDEF1130
Steuernummer 079/144/02039

Telefon: 0385 509-87201
Telefax: 0385 509-87204
poststelleSN@bbl-mv.de
www.bbl-mv.de

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken erhoben sowie keine Anregungen vorgetragen werden.

Der Hinweis zur Beteiligung anderer Fachverwaltungen wird zur Kenntnis genommen. Alle Fachverwaltungen, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, wurden an der Planaufstellung beteiligt.

AMT SCHÖNBERGER LAND

Der Amtsvorsteher

Amt Schönberger Land ♦ Postfach 1152 ♦ 23921 Schönberg

Stadt- und Regionalplanung
über
Amt Schönberger Land
FB IV Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Büroanschrift: Dassower Straße 4, 23923 Schönberg
Auskunft erteilt: Frau Kortas-Holzerland
Durchwahl: 038828/330-157
E-Mail: g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de
Aktenzeichen: 61.27
Datum: 22.12.2014

-hausintern-

Satzung der Gemeinde Selmsdorf über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden

Sehr geehrter Herr Hufmann,

die Gemeinden Lockwisch und Lüdersdorf und die Städte Dassow und Schönberg haben zur o.g. Änderung der Satzung der Gemeinde Selmsdorf weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Kortas-Holzerland

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinden Lockwisch und Lüdersdorf sowie die Städte Dassow und Schönberg keine Bedenken und Anregungen vorzubringen haben.

eMail

Betreff: Gemeinde Selmsdorf: 2.Änd. B-Plan Nr. 6; Beteiligung 08.12.2014 11:10:46
gemäß § 4 (2) BauGB
An: "g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de"
<g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de>
Von: Rasmus.vonZamory@luebeck.de
Priorität: Normal
Anhänge: 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Hansestadt Lübeck hat gegen die o.a. Bauleitplanung der Gemeinde Selmsdorf keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

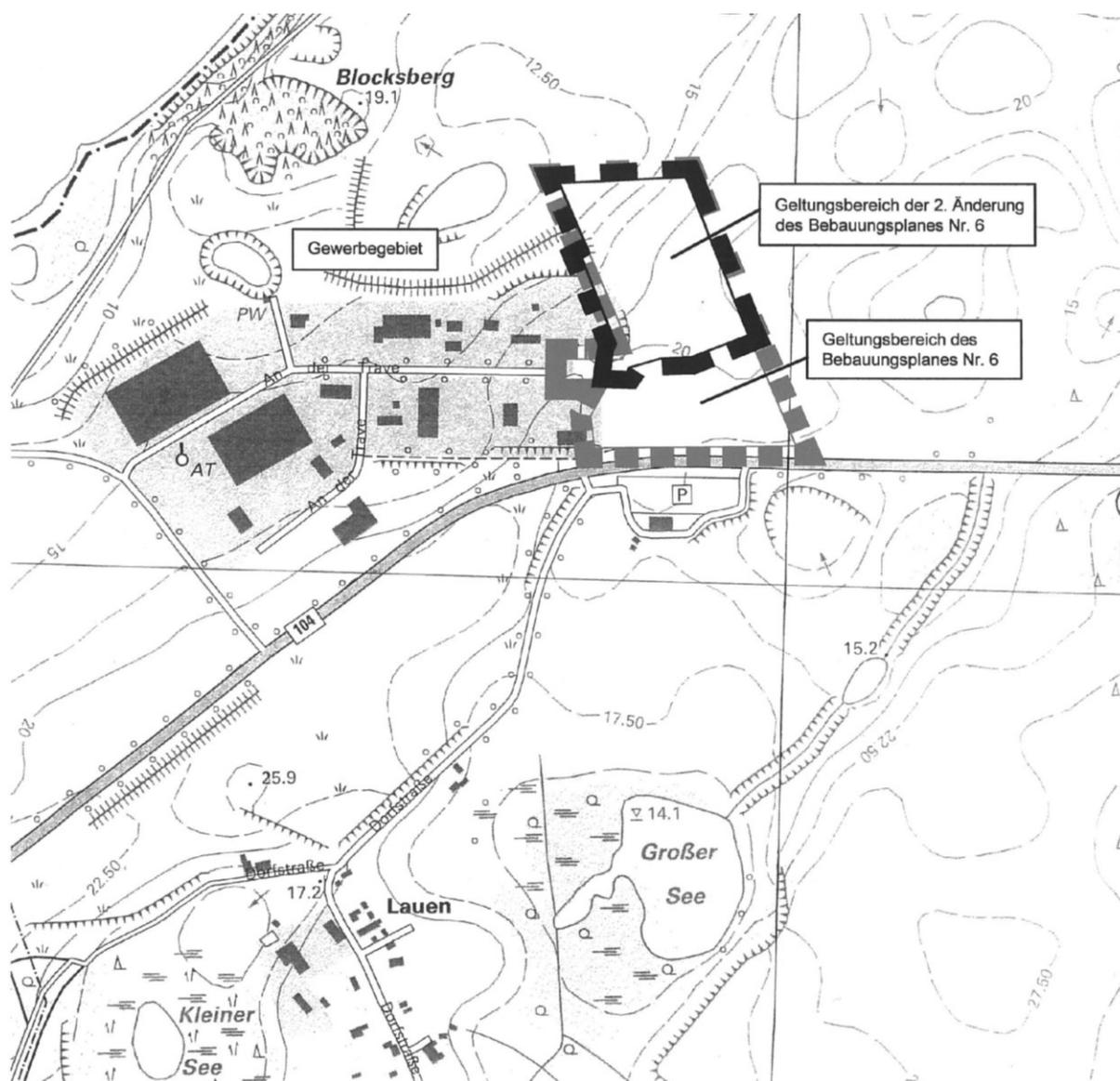
Rasmus von Zamory

Hansestadt Lübeck
Bereich 5.610 - Stadtplanung
- Generelle Planung -
Mühlendamm 12, 23552 Lübeck

fon 0451/ 122 - 6125
fax 0451 / 122 - 6190
rasmus.vonzamory@luebeck.de

<http://www.stadtentwicklung.luebeck.de>
<http://www.luebeck.de>

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Hansestadt Lübeck keine Bedenken und Anregungen vorzubringen hat.



Satzung der Gemeinde Selmsdorf über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Herrenwiekers Camp/Krempelmoor"

gelegen im Gewerbegebiet östlich der Landesgrenze und nördlich der Bundesstraße 104 sowie nördlich der Gewerbegebietserschließung "An der Trave",
umfassend die Flurstücke 61/16, 64/3, 64/5, 64/7, 64/9 (teilw.), 65/8, 66/7 (teilw.),
66/11 sowie 66/13 der Flur 1 in der Gemarkung Lauen

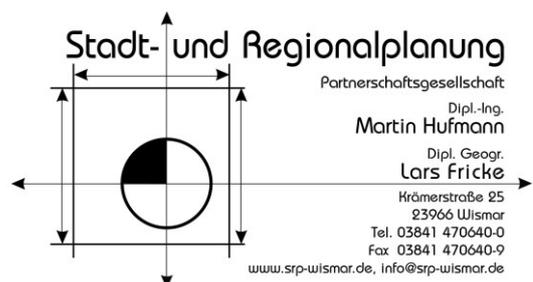
Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 07.05.2015

**Satzung der Gemeinde Selmsdorf
über die
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
"Herrenwiekers Camp/Krempelmoor"**

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation	5
2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung	9
2.4 Verkehrserschließung	9
2.5 Flächenbilanz	9
3. Ver- und Entsorgung	10
4. Immissionsschutz	10
5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	10
6. Umweltbelange	11
6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	11
6.2 Erfassung des Baumbestandes	15
6.3 Artenschutzrechtliche Belange	15
6.4 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	18
7. Eingriffsregelung	18
7.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung	18
7.2 Eingriffsbilanzierung	19
7.3 Kompensationsmaßnahmen	23
7.4 Planwirkungen	25
8. Sonstiges	26



1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

In der Gemeinde Selmsdorf besteht seit Dezember 2003 die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gewerbegebiet „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ nördlich der Bundesstraße B 104.

Die Gemeindevertretung Selmsdorf hat im März 2012 die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. Gegenstand dieser Planung war für die Betriebserweiterung eines ansässigen Unternehmens die Umwidmung einer Grünfläche in eine Baufläche und die Einbeziehung einer Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6. Gleichzeitig wurden Baugrenzen erweitert, um u.a. geplante Hallenerweiterungen umsetzen zu können.

Nunmehr ergibt sich für den ansässigen Gewerbebetrieb die erneute Notwendigkeit einer baulichen Erweiterung. Aus diesem Grund soll innerhalb der Betriebsfläche die überbaubare Fläche erweitert und die mit dem Ursprungsplan festgesetzte Maßnahme für eine Sukzessionsfläche mit Gehölzen am östlichen Plangebietsrand aufgegeben bzw. reduziert werden, um notwendige Nebenanlagen errichten zu können. Die mit der ursprünglich geplanten Maßnahme verbundene Kompensationsfunktion wird westlich des bestehenden Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 1) und östlich der Landesgrenze erbracht.

Nördlich des Plangebietes sieht der Ursprungsplan umfangreiche Ausgleichsflächen vor. Die Maßnahmen sind teilweise noch nicht umgesetzt. Zur Verdeutlichung des weiterhin bestehenden Zieles werden die Flächen in den Bereich der 2. Änderung einbezogen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat daher in ihrer Sitzung am 15.05.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“ beschlossen. Mit der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Selmsdorf werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Das Planverfahren wird gemäß den Vorgaben des § 13 BauGB als vereinfachte Änderung durchgeführt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

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 und nördlich der Bundesstraße B 104.

Der Geltungsbereich, der rund 4,6 ha groß ist, umfasst die Flurstücke 61/16, 64/3, 64/5, 64/7, 64/9 (teilw.), 65/8, 66/7 (teilw.), 66/11 sowie 66/13 der Flur 1 in der Gemarkung Lauen.

Teilflächen der vorliegenden 2. Änderung sind bereits Bestandteil der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6.



Abb. 1: ungefähre Lage des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6
(Quelle: gaia.mv)

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist in der Fassung der 8. Änderung das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie als Grünfläche und gleichzeitig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus. Die Ziele der Planung für das Gewerbegebiet sowie zur Entwicklung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten. Es besteht Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung.

Die Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen westlich des bestehenden Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 1) und östlich der Landesgrenze steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Selmsdorf.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

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

Als Plangrundlagen wurden der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dubbert, Stand 14.07.2011, die Topographische Karte im Maßstab 1:10000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, der Bebauungsplan Nr. 6 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung 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 etwa 2.700 Einwohner (Stand Ende 2013) und gehört verwaltungstechnisch zum Amt Schönberger Land.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von etwa 3.610 ha. Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Bundesstraßen B 104 und 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 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 Norden und Nordosten die Stadt Dassow, im Südosten die Stadt Schönberg, im Süden die Gemeinde Lockwisch, im Südwesten die Gemeinde Lüdersdorf und im Westen die Hansestadt Lübeck.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, mit Stand Juli 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.

Selmsdorf befindet sich im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes (SUR) Lübeck. Das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf liegt im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Die Gemeinde Selmsdorf, einst als Angerdorf entstanden, hat seit den 1990'er Jahren einen erheblichen Zuwachs an Einwohnern erfahren. Im Zuge der Ausweisung und Erschließung diverser neuer Wohngebiete und der Entwicklung von Gewerbegebieten hat sich die Gemeinde städtebaulich und funktional verändert.

Bei einem der entwickelten Gewerbegebiete handelt es sich um das „Gewerbegebiet Herrenwiekers Camp/Krempelmoor“, das durch den Bebauungsplan Nr. 6 planungsrechtlich vorbereitet wurde. Dieser besteht aus zwei Teilgebieten, wobei sich das Plangebiet der 2. Änderung im Teilgebiet 2, also im Osten des Gewerbebestandes befindet. Westlich an den Änderungsbereich grenzen gewerblich genutzte Flächen. Südlich des Änderungsbereiches wurden Solaranlagen errichtet. Östlich grenzen ebenso wie im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Bereich der Änderung wird über die ausgebaute öffentliche Straße „An der Trave“ verkehrlich erschlossen.

Das im Plangebiet ansässige Unternehmen hat sich auf den Import und die logistische Distribution von Gartenmöbeln und beleuchteten Weihnachts- und Dekorationsartikeln spezialisiert. Auf dem Gelände befindet sich derzeit eine große Lagerhalle mit entsprechender Zufahrt und Verladezone sowie im Norden ein eingeschossiges Verwaltungsgebäude. Nördlich der Gebäude wurden eine Grün- sowie eine Ausstellungsfläche angelegt.

Im Zuge einer dringend notwendigen Betriebserweiterung benötigt das Unternehmen nun zusätzliche Flächen für die Erweiterung der Lagerhalle. Diese Erweiterung kann nur in Richtung Süden erfolgen, da in den übrigen Bereichen nicht ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus werden Stellplatzflächen für Pkws, Lagerflächen für Container sowie Flächen zur Ableitung des Regenwassers benötigt.



Abb. 2: vorhandene Hallen, im Bildhintergrund befindet sich das Verwaltungsgebäude



Abb. 3: Bereich zur Erweiterung der Lagerhallen

Die Ziele der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6 sind überwiegend umgesetzt. Die Ziele der Ursprungsplanung insbesondere zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, im Bereich der 2. Änderung, wurden nur teilweise realisiert. Nur eine Teilfläche der festgesetzten, nördlich gelegenen Sukzessionsfläche wurde

als solche entwickelt. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Osten sowie die geplante Heckenanpflanzung nördlich des Gewerbegebietes wurden nicht realisiert.



Abb. 4: nur teilweise realisierte Sukzessionsfläche im Norden



Abb. 5: Flächen im Osten des Änderungsbereiches

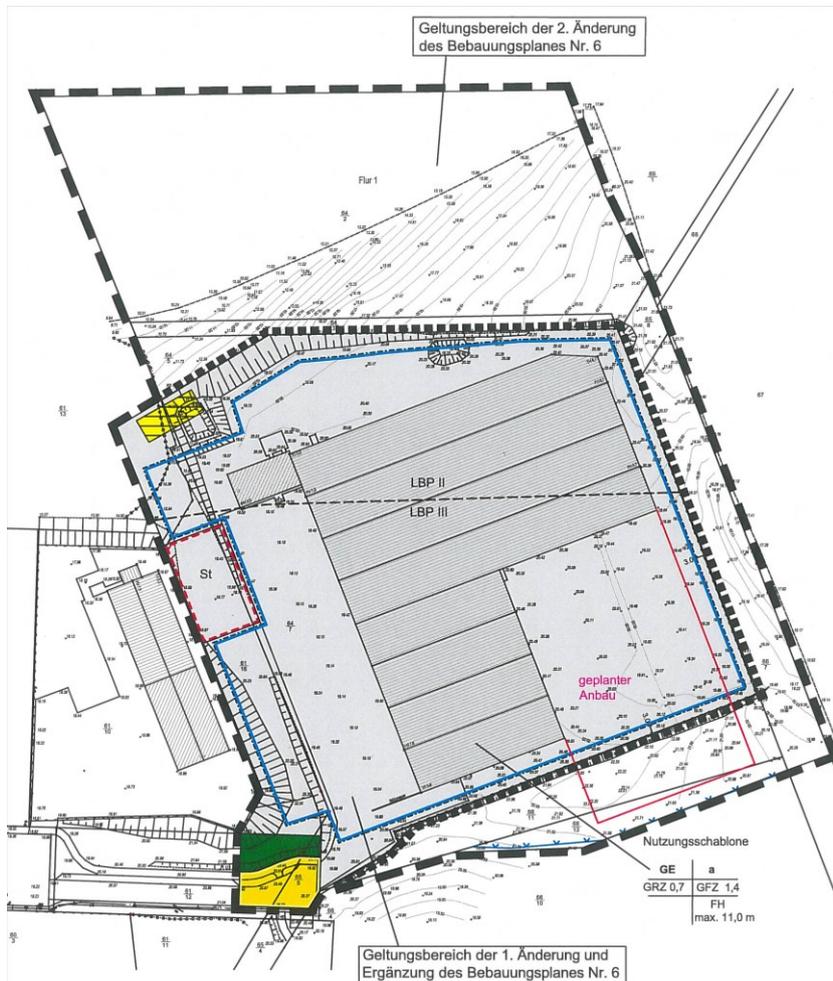


Abb. 6: Geltungsbereich der 2. Änderung mit Darstellung der Ziele der 1. Änderung und Ergänzung

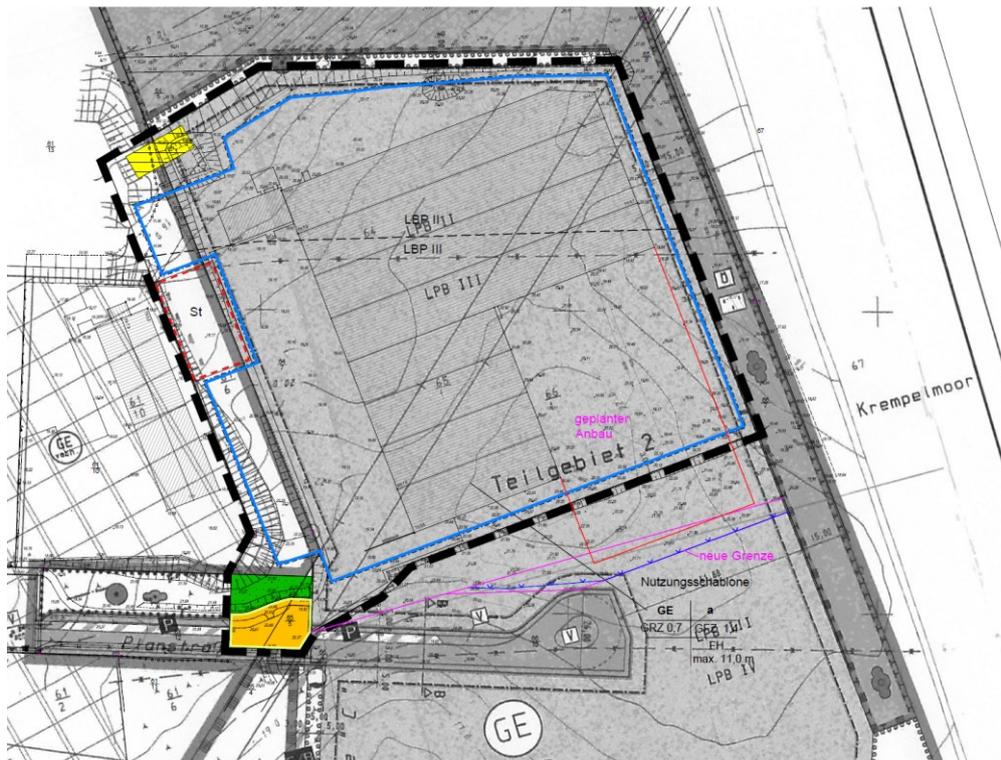


Abb. 7: Ziele der Ursprungsplanung überlagert mit den Zielen der 1. Änderung und Ergänzung

2.2 Städtebauliches Konzept und Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird im Wesentlichen folgendes Planungsziel verfolgt:

- die Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche, die auch gleichzeitig Ausgleichsfläche ist, in ein Gewerbegebiet im Osten mit Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen und für Entsorgungsanlagen mit Regelung von Ausgleichsmaßnahmen,
- Umwidmung einer öffentlichen Ausgleichsfläche in eine private Grünfläche „Heckenanpflanzung“ als Ausgleichsmaßnahme, die Herauslösung von Teilflächen aus dem LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine betriebliche Erweiterung des ansässigen Unternehmens nach Osten und Süden zu schaffen.

Die ursprünglich festgesetzte Grünfläche im Osten, die auch einen Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft leisten sollte, wird nunmehr teilweise als Gewerbegebiet überplant. Innerhalb dieser Flächen ist die Herstellung von Stellplatzflächen für Pkws und Lagerflächen für Container zulässig, deren Lage in der Planzeichnung geregelt wird. Darüber hinaus werden Flächen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwasser festgesetzt. Es ist eine Versickerung über eine Sickermulde vorgesehen.

Im Übergang zum freien Landschaftsraum wird innerhalb einer privaten Grünfläche zur Einbindung des Gewerbebestandes eine Hecke, die auch als Ausgleichsmaßnahme dient, angepflanzt.

Die nunmehr zulässigen Versiegelungen werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Das mit der Umwidmung entstehende Kompensationsdefizit wird westlich des bestehenden Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 1) und östlich der Landesgrenze realisiert.

Der Bereich der 1. Änderung und Ergänzung wird auch südlich erweitert. Die ursprüngliche Festsetzung eines Gewerbegebietes bleibt bestehen, die Baugrenzen werden in einem Abstand von 3,00 m zur Flurstücksgrenze des ansässigen Unternehmens erweitert. Somit kann hier eine benötigte Hallenerweiterung realisiert werden. Erfordernisse bezüglich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergeben sich nicht, da die Flächen auch bereits ursprünglich als Gewerbegebiet festgesetzt waren und auch keine Änderung der zulässigen GRZ vorgenommen wurde.

Bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich keine Veränderungen im Vergleich zum Ursprungsplan bzw. zur 1. Änderung und Ergänzung. Die in der entsprechenden Nutzungsschablone getroffenen Festsetzungen und alle textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 6 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung gelten unverändert weiter fort.

Dementsprechend gelten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4, eine maximale Firsthöhe von 11,0 m und die abweichende Bauweise, die Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Die ursprünglich festgesetzte Anpflanzung (Heckenanpflanzung) nördlich des Gewerbegebietes bleibt auch weiterhin Bestandteil der Planung.

Die daran angrenzende, ursprünglich festgesetzte Ausgleichsmaßnahme M2 wurde bisher nur teilweise realisiert. Die Umsetzung der nördlichen Teilfläche ist jedoch auch weiterhin Ziel der Gemeinde und wird zur Verdeutlichung in den Bereich der 2. Änderung einbezogen. Da diese festgesetzten Ausgleichsflächen künftig vollständig im Eigentum der Gemeinde Selmsdorf stehen, kann die Realisierung gewährleistet werden.

Mit dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Auswertung der Stellungnahmen ergab keine wesentlichen Änderungen für die Planung. Für die endgültige Satzung ergeben sich folgende Änderungen in Bezug auf den Entwurf:

- Flächen im Osten des Plangebietes, die Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes bleiben, werden nunmehr als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Heckenanpflanzung, privat“ festgesetzt. Des Weiteren erfolgt die Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft.
- Die künftige Lagerfläche für die Container wird als Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Lagerfläche für Container“ festgesetzt.
- Die Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen wird durch Benennung der Flurstücke bestimmt und unter den Hinweisen aufgenommen. Eine Zuordnungsfestsetzung wird Bestandteil des Teil B – Text.

2.3 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Alle Festsetzungen zur äußeren Gestaltung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 6 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung gelten für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 unverändert weiter fort.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde Selmsdorf verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine angepasste Gestaltung gewährleisten.

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

2.4 Verkehrserschließung

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.

Bezüglich der Erschließung des Plangebietes ergeben sich keine Änderungen im Vergleich zum derzeitigen Bestand. Das Plangebiet wird von der B 104 aus über die Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet, die Straße „An der Trave“, erschlossen.

Auf dem privaten Gelände des Unternehmens wurden teilweise Schotterwege für die Feuerwehr zur Erreichbarkeit der einzelnen Gebäudeteile angelegt. Die erforderlichen Stellplätze wurden bzw. werden innerhalb des Betriebsgrundstückes angeordnet. Entlang der Straße „An der Trave“ stehen öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beträgt rund 4,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tabelle 1: Flächenbilanz des Geltungsbereiches

Flächennutzung	Flächengröße ca. in m²
Gewerbegebiet (GE)	29.790
Flächen für Entsorgungsanlagen	550
Grünflächen – Sukzessionsfläche, öffentlich	13.425
Grünflächen – Parkanlage, öffentlich	250
Grünfläche – Heckenanpflanzung, privat	800
Grünfläche – Heckenanpflanzung, öffentlich	830
Straßenverkehrsfläche	380
Plangebiet - gesamt	46.025

3. Ver- und Entsorgung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden die Regelungen bezüglich der Ver- und Entsorgung nicht berührt.

In Bezug auf die Regenwasserentsorgung wird auf die Regelungen der Ursprungplanung verwiesen. Zusätzlich zu den bereits festgesetzten Flächen zur Regenwasserentsorgung werden im Rahmen dieser 2. Änderung Flächen im Osten des Plangebietes festgesetzt. Das ansässige Unternehmen möchte das anfallende Regenwasser zusätzlich hier künftig über eine Sickermulde zur Versickerung bringen. Es kann daher als gesichert angesehen werden, dass auch die zusätzlichen Regenwassermengen versickert werden können.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die in der anliegenden Erschließungsstraße vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Im Änderungsbereich verläuft westlich und parallel der vorhandenen Lagerhalle eine Versorgungsleitung (Niederspannungsleitung) der E.DIS AG.

Alle vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind frühzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

4. Immissionsschutz

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden die gültigen Festsetzungen bezüglich des Lärmschutzes nicht berührt. Alle Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 6 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung gelten für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes unverändert weiter fort. Mit der Planänderung werden keine Maßnahmen vorbereitet, die zu einer Änderung der immissionsschutzrechtlichen Situation führt.

5. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Flächen des Gewerbegebietes sowie der privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der ansässigen Firma. Die festgesetzten öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind bzw. werden künftig Eigentum der Gemeinde Selmsdorf.

Die Planungskosten werden anteilig vom Eigentümer der Gewerbegebietsflächen übernommen.

6. Umweltbelange

Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB

Mit der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Selmsdorf werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes kann innerhalb eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB verzichtet werden.

Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Diese Abwägung erfolgt im Folgenden in verbalargumentativer Form.

6.1 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Mit den Planungszielen verbunden ist die Erweiterung eines bereits ansässigen Gewerbeunternehmens. Zum einen sollen zusätzliche Lagerhallen im südlichen bzw. südöstlichen Bereich ergänzt werden, zum anderen sind Stellplatz- und Lagerflächen unmittelbar östlich des bestehenden Gewerbegebietes vorgesehen. Die überplanten Flächen am östlichen Rand waren als Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6 vorgesehen. Nunmehr wird der Ausgleich des Kompensationsdefizites westlich des Gewerbegebietes auf den Flurstücken 37/5 und 38 der Flur 1 der Gemarkung Lauen erfolgen.

Die im nördlichen Teil des Änderungsbereichs vorhandenen Flächen wurden im Ursprungsbebauungsplan als Ausgleichsflächen festgesetzt. Es erfolgte jedoch keine vollständige Umsetzung der festgelegten Maßnahmen. Diese Flächen bleiben auch mit der hier betrachteten 2. Änderung weiterhin als Maßnahmenflächen bestehen. Die Gemeinde wird die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen käuflich erwerben und im Anschluss die Ausgleichsmaßnahmen vervollständigen.

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Westen Mecklenburgs, an der Grenze zu Schleswig-Holstein. Westlich von Selmsdorf liegt die Hansestadt Lübeck.

Der Änderungsbereich befindet sich im westlichen Bereich des Gemeindegebietes, östlich der Landesgrenze und nördlich der Bundesstraße 104. Es stellt sich als Erweiterung des Gewerbegebietes „An der Trave“ dar.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen.

- Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich in einem Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraum.
- Der Ort Selmsdorf befindet sich an einem Knotenpunkt eines regionalen und überregional bedeutsamen Straßennetzes (B 105 und B104).
- Die Gemeinde Selmsdorf liegt im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raums Lübeck und soll in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen. Im Stadt-Umland-Raum Lübeck sollen Landesgrenzen überschreitend Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen abgestimmt werden.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Im GLRP WM werden folgende Aussagen für das Plangebiet getroffen:

- Der Änderungsbereich befindet sich in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4)“ und ist der „Großlandschaft Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)“ sowie der Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast (401)“ zuzuordnen.
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume sind keine Aussagen für das Plangebiet selbst dargestellt (Karte 3). Es werden auf der Karte I „Analyse der Arten und Lebensräume“ und der Karte III „Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen“ für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.
- Sowohl die Schutzwürdigkeit des Bodens als auch des Grund- und Oberflächenwassers ist mit hoch bis sehr hoch dargestellt (Karte 4+6).
- Die Region um Selmsdorf ist als niederschlagsbegünstigt verzeichnet (Karte 7).
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist mit hoch bis sehr hoch klassifiziert (Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 3-hoch bewertet (Karte 9).
- Weite Bereiche der Gemeinde Selmsdorf sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L121 (Karte 11).
- Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche sind als „Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft“ (Karte 13) dargestellt.

Bei dem hier betrachteten Vorhaben handelt es sich um eine verhältnismäßig geringfügige Erweiterung eines bereits bestehenden Gewerbeunternehmens. Für das Plangebiet selbst werden in den übergeordneten Planungen keine direkten Maßnahmen festgelegt. Aus den Darstellungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine hervorzuhebenden Konflikte ersichtlich.

Es wird daraus abgeleitet, dass durch die hier betrachtete Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die in den übergeordneten Planungen festgelegten Entwicklungsziele erwartet werden.

Der Antrag auf Herauslösung einer Teilfläche aus dem betroffenen Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ wurde vom Landkreis Nordwestmecklenburg genehmigt. Die geänderte Verordnung des LSG ist mit Wirkung zum 24.03.2015 rechtskräftig. Weitere Ausführungen zu Schutzgebieten sind nachfolgend zu finden.

Schutzgebiete

Das FFH-Gebiet „*Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave*“ [2031-301] befindet sich mit einem Mindestabstand von ca. 300 m nördlich des Geltungsbereiches. Es bestehen räumliche Überlagerungen mit dem Naturschutzgebiet NSG (N 242) „*Selmsdorfer Traveufer*“. Beide Schutzgebiete sind nicht von den Änderungs- bzw. Erweiterungsplanungen betroffen.

Geringe Anteile im Norden und Osten des Geltungsbereiches befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“. Der Antrag auf Herauslösung einer Teilfläche aus dem betroffenen Landschaftsschutz-

gebiet wurde vom Landkreis Nordwestmecklenburg genehmigt. Die geänderte Verordnung des LSG ist mit Wirkung zum 24.03.2015 rechtskräftig.

Die Fläche, welche von der Herauslösung betroffen ist, wurde im Ursprungsbebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt. Sie stellt sich aktuell als Sukzessionsflächen dar.

Mit Umsetzung der Planungsziele der hier betrachteten 2. Änderung werden im südöstlichen Bereich weitere Lagerhallen entstehen. Der östliche Randbereich soll als Stellflächen für Pkw und Container sowie für eine Versickerungsmulde genutzt werden. Mit den zusätzlichen Lagerhallen ist auch die Vergrößerung der Rangier-/ Umfahrt-/ und Stellplatzflächen notwendig. Eine Abgrenzung gegenüber dem Landschaftsraum ist durch eine Heckenpflanzung vorgesehen.

In der Ursprungsplanung waren die nördlich gelegenen Bereiche als Ausgleichsfläche festgesetzt. Für diese Fläche festgelegte Kompensationsmaßnahmen wurden bisher nicht umgesetzt. Zur Verdeutlichung dieses weiterhin bestehenden Zieles wird die nördliche Fläche in den Geltungsbereich der 2. Änderung einbezogen. Eine vollständige Umsetzung der Maßnahmen erfolgt nach Erwerb dieser Flächen durch die Gemeinde.

Die hier betrachteten Flächen sowie weitere Teile des Änderungsbereiches wurden im Ursprungsbebauungsplan als Maßnahmenflächen festgesetzt. Mit der Umsetzung der Planungsziele der hier betrachteten 2. Änderung bleiben diese Maßnahmenflächen teilweise erhalten.

Im Zusammenhang mit der hier betrachteten 2. Änderung ist eine Verlagerung der östlichen Maßnahmenflächen auf eine externe Kompensationsfläche vorgesehen.

Im Zuge der 2. Änderung werden nun Heckenpflanzungen am nördlichen und östlichen Gewerbegebietsrand festgesetzt.



Abb. 8: Von der Herauslösung aus dem LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ betroffene Teilfläche



Abb. 9: Blick auf den Nordteil des Plangebietes mit Übergangsbereich von Sukzessionsfläche und der Defizitfläche mit Ackernutzung

Geschützte Biotope

Innerhalb der Plangebietsgrenzen befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere geschützte Biotope. Diese haben ungefähr einen Mindestabstand von 200 m. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass von dem hier betrachteten Planverfahren keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope betroffen sind.

6.2 Erfassung des Baumbestandes

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine geschützten Gehölzstrukturen.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Pflanzen

Aufgrund der aktuellen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen im planungsrelevanten Bereich ist nicht mit dem Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten zu rechnen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine gesetzlich geschützten Gehölze bzw. Biotope (§§18-20 NatSchAG M-V) vorhanden.

Tiere

Im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurden artenschutzrechtliche Betrachtungen durchgeführt. Hierbei erfolgte eine negative Potentialabschätzung für die unter Schutz stehenden Tiere der Artengruppen/ Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie: Vögel, Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer, Libellen und Weichtiere.

Ähnlich wie der Bereich der 1. Änderung ist auch der hier betrachtete Änderungsbereich durch die Lage innerhalb bzw. angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet mit starken anthropogenen Beeinträchtigungen vorbelastet. Teilweise sind auch Flächen mit der Sukzessionsentwicklung Bestandteil des Änderungsbereiches, welche als Ausgleichsflächen für den Ursprungsbebauungsplan entstanden sind. Teilbereiche sind als Ackerflächen ausgebildet.

Aufgrund der Lage und Größe der Erweiterungsflächen für das Gewerbegebiet sowie der Vorbelastungen durch die angrenzende gewerbliche und ackerbauliche Nutzung sind unempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Es wird von einer Übertragbarkeit dieser Kartierungsergebnisse ausgegangen. Es bestehen die gleichen anthropogenen Vorbelastungen durch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen. Das Vorkommen von Lebens- oder Überwinterungsräumen sowie der Fortpflanzung dienender Habitate und einzelner Individuen, der gemäß §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit der

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) geschützten Arten kann ausgeschlossen werden. Diese Einschätzung wurde durch die Ergebnisse der Begehungen bestätigt.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,

- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Relevante Projektwirkungen

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet.

➤ Gebäudeabbruch

Im Zusammenhang mit den hier betrachteten Planungszielen erfolgen keinen Maßnahmen des Gebäudeabbruchs.

➤ Beseitigung von Bäumen / Hecken und Buschwerk

Im Änderungsbereich werden keine Einzelbäume entfernt. In den Bereichen, auf welchen in den letzten Jahren eine sukzessive Vegetationsentwicklung stattfand, sind teilweise jüngere Sträucher wie beispielsweise Ginster vorhanden. Prinzipiell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Bäume und andere Gehölze, Gebüsch etc. nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März – September) gerodet werden dürfen.

➤ Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Gewässerstrukturen vorhanden. Vorhandene Versickerungsmulden innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes waren bei der Durchführung der Bestandaufnahmen im September 2014 ohne Wasser.

➤ Umnutzung von Flächen

Mit Umnutzung der Flächen sind ökologische Veränderungen verbunden und somit auch Auswirkungen auf geschützte Tier- und Pflanzenarten möglich. Allerdings handelt es sich im vorliegenden Fall um größtenteils bereits anthropogen überformte Bereiche.

➤ Lärm

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Gewerbenutzung. Die Erhöhung der lärmbedingten Störungen wird als gering eingeschätzt.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Es werden nach dieser groben Vorabschätzung folgenden Festsetzungen aufgenommen, um Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszuschließen:

- Vegetationsbeseitigungen, wie im § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) benannt, sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- Die Bauarbeiten sind vor dem Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann. Anderenfalls ist ein Baubeginn erst ab dem 15. Juli zulässig.

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

6.4 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

In Bezug auf das Landschaftsbild liegt eine starke Prägung durch das bestehende Gewerbegebiet und die angrenzende Bundesstraße vor. Zwischen der Bundesstraße und dem Gewerbegebiet befindet sich eine Solaranlage. Das Gewerbegebiet liegt leicht erhöht. Im Norden grenzen Sukzessionsflächen an den Änderungsbereich. Das Gelände fällt verhältnismäßig steil ab, so dass die bestehenden gewerblichen Gebäude vom Ackerrand nur noch teilweise sichtbar sind.

Aufgrund der dargestellten vorhandenen Vorbelastungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft erwartet. Es handelt sich zudem um eine verhältnismäßig kleinflächige Erweiterung eines bestehenden Gewerbeunternehmens. Zusätzlich erfolgt eine Minderung und Einbindung durch die festgesetzten Heckenstrukturen als Begrenzung auf der nördlichen und östlichen Seite.

7. Eingriffsregelung

7.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung § 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Durch die Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Selmsdorf werden Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten

wurden unter zur Hilfenahme der „Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3 (HzE)“ des LUNG erstellt.

7.2 Eingriffsbilanzierung

Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich befindet sich im westlichen Teil des Gemeindegebietes von Selmsdorf nördlich der Bundesstraße 104. Es handelt sich um Flächen, welche innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes liegen bzw. im direkten Anschluss daran.

Angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet befinden sich in nördlicher und östlicher Richtung Sukzessionsflächen. Es sind u.a. Arten wie Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*), Straußblütiger Sauerampfer (*Rumex thyrsiflorus*) oder Goldrute (*Solidago vigaurea*) vorhanden. Vereinzelt sind kleinere Ginsterbüsche (*Genista ssp.*) zu finden. Aufgrund der Vegetationsausstattung wird dieser Bereich als „Ruderaler Kriechrasen (RHK)“ aufgenommen. Der Ursprungsbebauungsplan sah hier die Entwicklung einer Ausgleichsfläche vor. Eine trockene Staudenflur mit Gräsern und vereinzelt selbst angesiedelten Gehölzen bildete das Zielbiotop der ursprünglichen Planung. Zwar wurde diese Maßnahme bisher nicht umgesetzt, dennoch ist dieses Zielbiotop („Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)“) als Ausgangsbiotop für die nachfolgende Eingriffsbilanzierung zugrunde zu legen. Im weiteren Umfeld dieser Fläche befinden sich Ackerflächen.

Südlich des Änderungsbereiches liegt eine Fläche mit Solaranlagen. Daran schließt sich die B 104 mit Tank- und Raststätte an.

In westlicher Richtung befindet sich das bestehende Gewerbegebiet mit großformatigen Bauten und Lagerflächen.

Der Änderungsbereich selbst wird durch seine gewerbliche Nutzung geprägt. Der nördliche Bereich ist als Ziergartenbereich ausgebildet. Es dominieren Zierrasenflächen. Außerdem sind Zierbeete und jüngere Einzelbäume vorhanden. In diese Flächen wurden Versickerungsmulden integriert. Die Wegeflächen sind mit einer wassergebundener Wegedecke gestaltet.

Es sind bereits Lagerhallen auf dem Grundstück vorhanden. Der derzeit unbebaute südöstliche Bereich wird teilweise als Lagerfläche genutzt und ist als Schotterfläche ausgebildet. Im südlichen Teil des Gewerbegebietes verläuft eine Zufahrt, teilweise versiegelt als Pflasterflächen und teilweise als Schotterfläche ausgebildet. Außerdem wurde dort eine weitere Entwässerungsmulde ausgehoben.

An der westlichen Seite der Lagergebäude befinden sich die Zuliebertore. Der Bereich ist überwiegend gepflastert. Entlang der Grenzen sind Zierrasenbereiche mit integrierten Entwässerungsmulden vorhanden. Dort sind auch Pkw-Stellplätze angesiedelt.

Bestandsbewertung

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.

Tabelle 2: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

	Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
BAA	2.5.2	Allee	3	5
BBJ	2.7.2	Jüngere Einzelbäume	1	1
BFX	2.2.1	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	3	5
SYW	5.6.5	Wasserspeicher	-	0,3
RHU	10.1.3	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2/3	2,75
ACS	12.1.1	Sandacker	1	1
PER	13.3.2	Artenarmer Zierrasen	-	0,5
PEB	13.3.3	Beet/ Rabatte	-	0,3
PEU	13.3.4	Nicht oder teilversiegelte Freifläche	1	1
PGZ	13.8.4	Ziergarten	-	0,5
OGF	14.3.2	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten	-	0
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht versiegelt	-	0
OVF	14.7.2	Versiegelter Rad- und Fußweg	-	0
OVW	14.7.4	Wirtschaftsweg, versiegelt	-	0
OVL	14.7.5	Straße	-	0
OVB	14.7.6	Bundesstraße	-	0
OVP	14.7.8	Parkplatz, versiegelte Freifläche	-	0
OIA	14.8.1.	Industrielle Anlage	-	0
OIG	14.8.2	Gewerbegebiet	-	0

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Mit der hier vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 werden größtenteils Flächen überplant, welche bereits mit der Aufstellung des Ursprungsplanes als Gewerbeflächen festgesetzt wurden. In die Eingriffsbilanzierung wird aus diesem Grund nur die östliche Erweiterungsfläche einbezogen, auf welcher Pkw- Stellplätze sowie ein Container- Außenlager vorgesehen sind. Aufgrund der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen der Ursprungsplanung wird als Ausgangsbiotop eine „Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)“ angenommen. Die Gesamtgröße der für die Bilanzierung relevanten Fläche beträgt 2.444 m². Davon werden 1189 m² versiegelt und 1255 m² in Grünfläche umgewandelt. Der Eingriff gliedert sich wie folgt:

Tabelle 3: Flächengröße der geplanten Maßnahmen

Konflikt-Nr.	Planung	Ausgangsbiotop	Flächengröße in m ²
1	Pkw- Stellplätze	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	612
2	Container- Stellplätze	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	577
3	Sickermulde	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	380
4	Begleitgrün	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	42
5	Heckenanpflanzung	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	833
Gesamtfläche			2.444

Bestimmung des Kompensationserfordernisses

Das Ausgangsbiotop war als Zielbiotop der Ausgleichsmaßnahme der betroffenen Fläche im Ursprungsplan vorgesehen. Für das Zielbiotop wurde eine Kompensationswertzahl von 2,75 vergeben. Diese Bewertungen werden für die nachfolgende Ermittlung des Kompensationsbedarfs übernommen.

Gemäß der Anlage 10 der HzE ist das Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl) bei Vollversiegelung von Flächen um 0,5 und bei Teilversiegelung um 0,2 zu erhöhen. Im Bereich der herzustellenden Stellflächen (Pkw und Container) erfolgt eine vollständige Flächenversiegelung (Biotopverlust durch Flächenversiegelung). Demnach ist eine Erhöhung der Kompensationswertzahl um 0,5 für diese Maßnahmen zu berücksichtigen.

Im Bereich der Sickermulde, des Begleitgrüns und der Heckenanpflanzung erfolgt eine Umwandlung in Grünflächen. Dieser Eingriff ist als Biotopverlust mit Funktionsverlust zu bilanzieren.

Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Bei der Eingriffsermittlung ist die Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen zu berücksichtigen. Das Kompensationserfordernis ist bei der Lage in einem landschaftlichen Freiraum zu erhöhen bzw. bei bereits gegebener Vorbelastung des Raumes zu senken. Der Raum der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist bereits durch gewerbliche Nutzung vorbelastet. Gemäß Tabelle 4 der Anlage 10 der HzE wird ein Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung von 0,75 festgelegt.

Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle die Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung ≥ 2), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind. Wenn der untersuchte Bereich innerhalb eines Raumes mit hervorgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt liegt, sind diese Wertbiotope aber zu berücksichtigen.

Die Erweiterungsflächen wurden als „Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU)“ bewertet. Direkt im Anschluss an diese ursprüngliche Ausgleichsfläche besteht bereits gewerbliche Nutzung. Die im Osten angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Wie im Zusammenhang mit der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange beschrieben, werden aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen nur störungsunempfindliche Arten des Siedlungsraumes erwartet. Dementsprechend werden auch die Biotope mit einer Wertstufe 2 innerhalb des Plangebietes bzw. im direkten Anschluss daran nicht im Rahmen der Betrachtung von Wirkzonen berücksichtigt.

Tabelle 4: Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Code	Biotoptyp	Konflikt-Nr.	Planung	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Faktor für Versiegelung (V)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Kompensationsbedarf in m ² KFÄ (Ax(K+V)xKF)
Biotopebeseitigung durch Flächenversiegelung									
RHU (10.1.3)	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte	K1	Pkw- Stellplätze	612	2	2,75	0,5	0,75	1492
RHU (10.1.3)	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte	K2	Container-Stellplätze	577	2	2,75	0,5	0,75	1406
Verlust der Biotopfunktion									
RHU (10.1.3)	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte	K3	Sickermulde	380	2	2,75	-	0,75	784
RHU (10.1.3)	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte	K4	Begleitgrün	42	2	2,75	-	0,75	87
RHU (10.1.3)	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte	K5	Heckenanpflanzung	833	2	2,75	-	0,75	1718
Gesamtsumme									5487

Aus den oben genannten Faktoren und deren multiplikativer Verknüpfung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.487 m² KFÄ.

Minimierungsmaßnahmen

Mit der Herstellung einer Sickermulde sowie von Begleitgrün der Stellplatzflächen geht kein vollständiger Biotop- und Funktionsverlust einher. In diesen Bereichen erfolgt eine Biotopumwandlung, sodass die betroffenen Flächen dem Naturhaushalt erhalten bleiben. Daher können diese Maßnahmen als Minimierung des Eingriffs gewertet werden. Für diese Maßnahmen liegen keine Angaben zur Werteinstufung gemäß HzE vor, dennoch wird eine Kompensationswertzahl von 0,8 angenommen.

Tabelle 5: Minimierung Biotop- und Funktionsverlust

Minimierungsmaßnahme	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m ² (AxKxKF)
Sickermulde	380	-	0,8	0,75	228
Begleitgrün	42	-	0,8	0,75	25,2
Gesamtsumme					253,2

Dem ermittelten Kompensationsbedarf sind folglich 253,2 m² KFÄ durch die beschriebenen Minimierungsmaßnahmen gut zuschreiben. Demnach liegt noch ein Kompensationsbedarf von 5.233,8 m² KFÄ vor.

7.3 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben der hier betrachteten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes Maßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen.

Interne Kompensationsmaßnahmen

KM1- Heckenpflanzungen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Heckenanpflanzung, privat“ eine freiwachsende Hecken aus einheimischen standortgerechten Gehölzen mit einer Breite von mind. 4,6 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Hecke sind in einem Mindestabstand von 15 m Überhälter zu integrieren. Die Heckenpflanzung ist im Verband von 1,5 x 1,5 m durchzuführen. Es gelten folgende Mindestqualitäten: Sträucher \geq 125/150 cm, Heister \geq 175/ 200 cm. Es sind folgende Arten zu verwenden: Überhälter: Feldahorn (*Acer campestre*), Hängebirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlsbeerarten (*Sorbus aria / intermedia*) und Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Waldrose (*Rosa arvensis*), Hundsröse (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), robuste Weidenarten (*Salix spec.*).

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der westlich angrenzenden Gewerbeflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,5 verwendet.

Diese Maßnahmen erhöht die Diversität des Naturraumes und kann auch als Lebensraum für beispielsweise Brutvögel dienen. Es wird ein Abgrenzung zu den anschließenden Grünflächen bzw. ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Gleichzeitig wird durch den Sichtschutz und die Fernwirkung eine Steigerung des Landschaftsbildes erzielt.

Tabelle 6: Darstellung der internen Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen-Nr.	Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m ² (A x K x L)
KM1	Heckenanpflanzung	833	2	2	0,5	833
Gesamtsumme						833

Durch Entwicklung einer freiwachsenden Hecke wird ein Ausgleich von 833 m² KFÄ erzielt. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 4.001 m² KFÄ, das durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Das für einen vollständigen Ausgleich verbleibende Defizit von 4.001 m² KFÄ wird innerhalb einer externen Kompensationsfläche westlich des Gewerbegebietes kompensiert. Die Kompensationsfläche erfolgt auf den Flurstücken 37/5 und 38 der Flur 1 der Gemarkung Lauen. Die Größe dieser Fläche beträgt 50.000 m².

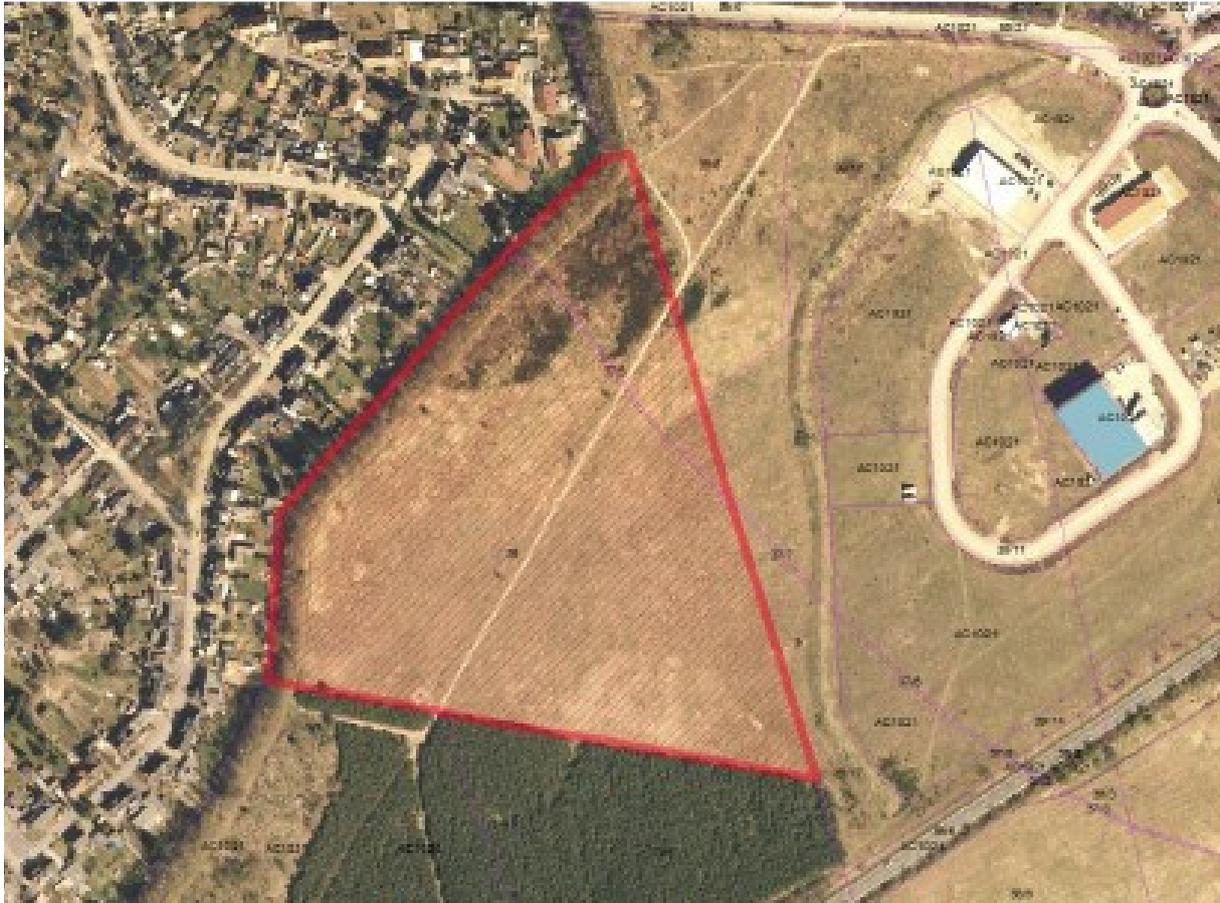


Abbildung 10: Lage der externen Kompensationsfläche (Flurstücke 37/5 und 38, Flur 1, Gemarkung Lauen)

Die Kompensationsfläche wird derzeit als mehr oder weniger intensives Grünland genutzt. Ziel ist es, an dieser Stelle einen Magerrasen bzw. eine Zwergstrauchheide als Bestandteil des „Grünen Bandes“ zu entwickeln. Besondere Aufmerksamkeit gilt dabei der Entwicklung von Habitaten für Reptilien und Insekten trockenwarmer Standorte. Die Zielstellung soll durch ein angepasstes Pflegemanagement über einen langen Zeitraum erfolgen. Die Fläche weist hierfür eine besondere Eignung auf. Gemäß den übergeordneten Planungen sind diese Flächen als potentielle Entwicklungsflächen dieser Biotoptypen ausgewiesen. Dazu ist eine mehrfache Mahd zur Aushagerung der Kompensationsfläche durchzuführen. Weiterhin ist die Ausgleichsfläche zur Ansiedlung von Pioniervegetation „Magerrasen“ zu schlegeln. Die Pflege der Fläche ist mittels Beweidung umzusetzen. Dazu sind Teilflächen zur Verhinde-

zung von selektivem Fressen der Weidetiere abzustecken. Es ist ein Unterstand und ein Fanggatter zu errichten.

Beim Zielbiotop wird ein Biotop mit einer Wertstufe von 3 erwartet. Diese Wertstufe lässt Kompensationswertzahlen zwischen 3 und 7,5 zu. Es wird ein Kompensationswert von 6 angenommen.

Der Wirkfaktor bzw. Leistungsfaktor und der Freiraumbeeinträchtigungsgrad werden mit 1 festgelegt.

Tabelle 7: Ermittlung des externen Ausgleichs

Kompensationsmaßnahme	Fläche in m ² (A)	Wertstufe	Kompensationswertzahl (K)	Leistungsfaktor (L)	Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) in m ² (AxKxKF)
Etablierung Magerrasen/Zwergstrauchheide	667	3	6	1,0	4.002
Gesamtsumme					4.002

Dem noch auszugleichenden Kompensationsdefizit von 4.001 m² KFÄ steht ein Flächenäquivalent von 4.002 m² durch die geplante externe Kompensationsmaßnahme gegenüber. Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird zur Erzielung des Ausgleichs eine Fläche von 667 m² benötigt. Es erfolgt ein vollständiger Ausgleich.

Die externe Kompensationsmaßnahme ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6. Die Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen wird durch Benennung der Flurstücke bestimmt und unter den Hinweisen aufgenommen. Eine Zuordnungsfestsetzung wird Bestandteil von Teil B – Text. Eine rechtliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Hinweise

Der Ausgleich des noch verbleibenden Kompensationsdefizites von 4.001 m² KFÄ ist auf einer externen Kompensationsfläche zu erbringen. Innerhalb der Flurstücke 37/5 und 38 der Flur 1 der Gemarkung Lauen ist auf einer Fläche von 667 m² ein Magerrasen bzw. eine Zwergstrauchheide zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist eine mehrfache Mahd zur Aushagerung der Kompensationsfläche durchzuführen. Weiterhin ist die Ausgleichsfläche zur Ansiedlung von Pioniervegetation „Magerrasen“ zu schlegeln. Die Pflege der Fläche ist mittels Beweidung umzusetzen. Dazu sind Teilflächen zur Verhinderung von selektivem Fressen der Weidetiere abzustecken. Es ist ein Unterstand und ein Fanggatter zu errichten. Die Maßnahme ist zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Eigentümer des Gewerbebetriebes (Eingriffsverursacher) im Bereich der Änderung vertraglich zu regeln.

7.4 Planwirkungen

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist die Schaffung baulicher Erweiterungsmöglichkeiten für ein ansässiges Gewerbeunternehmen. Es sind zusätzliche Lagerhallen sowie Stellflächen für Pkw und Container mit dazugehörigen Wegeverbindungen geplant. Dazu werden im östlichen Bereich auch Flächen überplant, welche in der Ursprungssatzung als Ausgleichsmaßnahmen festgelegt wurden.

Zur Einbindung in die umgebende freie Landschaft werden Heckenstrukturen an der östlichen Grenze der Änderungsbereichsgrenze festgelegt. Des Weiteren wird eine noch nicht realisierte Hecke an der nördlichen Änderungsbereichsgrenze nun im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin festgesetzt.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgelegten Ausgleichsmaßnahmen wurden bisher nur teilweise umgesetzt. Im Zusammenhang mit der hier betrachteten 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die ursprünglichen Ausgleichsmaßnahmen aus dem angesprochenen östlichen Bereich verlagert und innerhalb einer externen Kompensationsfläche realisiert.

Es handelt sich um verhältnismäßig geringfügige Erweiterungsbereiche in nördlicher und östlicher Richtung. Die Charakteristik des Änderungsbereiches wird durch die bestehende gewerbliche Nutzung stark geprägt und ändert sich durch die geplante Erweiterung kaum.

Geschützte Biotope oder Arten sind von den Planungen nicht betroffen. Aufgrund der Kleinflächigkeit der vorliegenden Planung bzw. der bestehenden, nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind die zu erwartenden Eingriffe in das Landschaftsbild, den Wasserhaushalt sowie das Klima als sehr gering zu betrachten und können somit vernachlässigt werden.

Bei Nichtausführung der Planungen würden die aktuellen Areale, Biotop- und Nutzungstypen im derzeitigen Bestand weiter bestehen. Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes handelt, wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

Das bestehende Gewerbegebiet ist vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ umgeben. Die Erweiterungsflächen befinden sich teilweise innerhalb des Schutzgebietes. Der Antrag auf Herauslösung einer Teilfläche aus dem betroffenen Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ wurde vom Landkreis Nordwestmecklenburg genehmigt. Die geänderte Verordnung des LSG ist mit Wirkung zum 24.03.2015 rechtskräftig.

Mit den Zielen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Selmsdorf sind insbesondere Auswirkungen durch die Versiegelung zu erwarten. Es handelt sich jedoch um einen Standort, der als Teil der bestehenden gewerblichen Nutzung überwiegend bereits stark anthropogen überformt ist.

8. Sonstiges

Innerhalb des Plangebietes sind Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes vorhanden. Diese Lagenetzpunkte sowie die Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen sind zu erhalten. Falls diese Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens

zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder 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 gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen sind Auskünfte über die mögliche Kampfmittelbelastung des Gebietes bei der zuständigen Behörde einzuholen. Auch wenn, dass Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutet 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.

Gemeinde Selmsdorf, den

Der Bürgermeister

Unverbindliche Planerläuterung

Gegenstand der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Selmsdorf ist die Erweiterung des gewerblich nutzbaren Baugebietes. Damit verbunden sind:

- die Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche, die auch gleichzeitig Ausgleichsfläche ist, in ein Gewerbegebiet im Osten mit Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen und für Entsorgungsanlagen mit Regelung von Ausgleichsmaßnahmen,
- Umwidmung einer öffentlichen Ausgleichsfläche in eine private Grünfläche „Heckenanpflanzung“ als Ausgleichsmaßnahme,
- die Herauslösung von Teilflächen aus dem LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“.

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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

- 1.1 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Heckenanpflanzung, privat“ eine freiwachsende Hecken aus einheimischen standortgerechten Gehölzen mit einer Breite von mind. 4,6 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Hecke sind in einem Mindestabstand von 15 m Überhälter zu integrieren. Die Heckenpflanzung ist im Verband von 1,5 x 1,5 m durchzuführen. Es gelten folgende Mindestqualitäten: Sträucher \geq 125/150 cm, Heister \geq 175/ 200 cm. Es sind folgende Arten zu verwenden: Überhälter: Feldahorn (*Acer campestre*), Hängebirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Mehlbeerarten (*Sorbus aria* / *intermedia*) und Sträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crateagus monogyna*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Waldrose (*Rosa arvensis*), Hundsröse (*Rosa canina*), Weinrose (*Rosa rubiginosa*), robuste Weidenarten (*Salix spec.*).
- 1.2 Die Ausgleichsmaßnahme, die unter „Hinweise“ genannt ist, wird dem Eigentümer des Gewerbebetriebes (Eingriffsverursacher) im Bereich der Änderung zugeordnet.

2. Sonstige Festsetzungen

Alle übrigen textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 6 in der Fassung der 1. Änderung und Ergänzung sowie die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften gelten für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 unverändert weiter fort.

Hinweise

Der Ausgleich des noch verbleibenden Kompensationsdefizites von 4.001 m² KFÄ ist auf einer externen Kompensationsfläche zu erbringen. Innerhalb der Flurstücke 37/5 und 38 der Flur 1 der Gemarkung Lauen ist auf einer Fläche von 667 m² ein Magerrasen bzw. eine Zwergstrauchheide zu entwickeln und zu pflegen. Dazu ist eine mehrfache Mahd zur Aushagerung der Kompensationsfläche durchzuführen. Weiterhin ist die Ausgleichsfläche zur Ansiedlung von Pioniervegetation „Magerrasen“ zu schlegeln. Die Pflege der Fläche ist mittels Beweidung umzusetzen. Dazu sind Teilflächen zur Verhinderung von selektivem Fressen abzustecken. Es ist ein Unterstand und ein Fanggatter zu errichten. Die Maßnahme ist zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Eigentümer des Gewerbebetriebes (Eingriffsverursacher) im Bereich der Änderung vertraglich zu regeln.

Innerhalb des Plangebietes sind Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes vorhanden. Diese Lagenetzkpunkte sowie die Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen sind zu erhalten. Falls diese Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Bodendenkmale bekannt. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Nordwestmecklenburg den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder 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 gem. § 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.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen sind Auskünfte über die mögliche Kampfmittelbelastung des Gebietes bei der zuständigen Behörde einzuholen. Auch wenn, dass Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand als nicht kampfmittelbelastet bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten unvermutet 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.

Vegetationsbeseitigungen, wie benannt im § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Die Bauarbeiten sind vor dem Zeitraum vom 01. März bis 30. September zu beginnen. Das Störungspotential ist aufrecht zu erhalten, so dass die Ansiedlung von Brutvögeln unterbunden und das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden kann. Anderenfalls ist ein Baubeginn erst ab dem 15. Juli zulässig.