

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

GEMEINDE SELMSDORF

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

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

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 09.02.2023

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

Gemeinde Selmsdorf

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

Begründung zum Entwurf

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

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

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

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

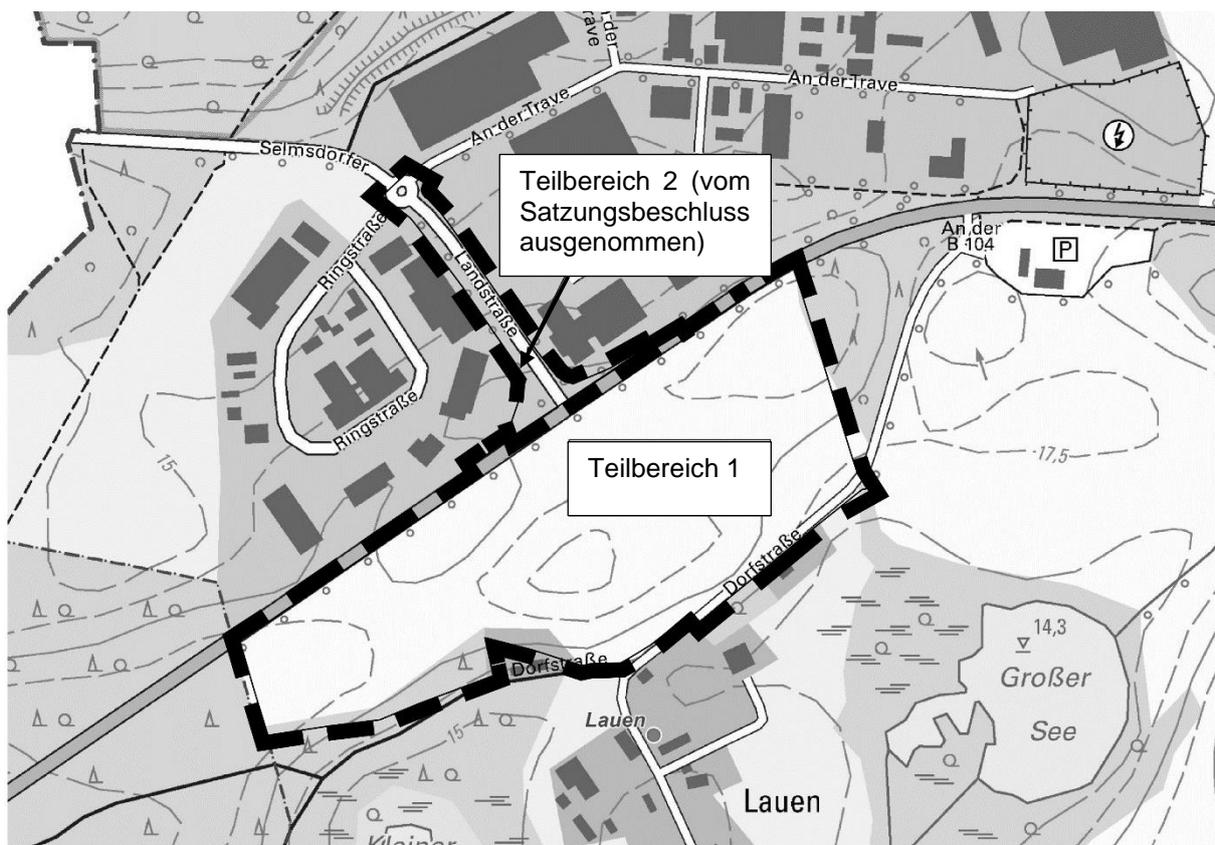


Abb. 1: Übersichtsplan zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Selmsdorf, Stand: Satzungsbeschluss 09.11.2021. Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021.

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

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

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

1.2 Lage und Geltungsbereich



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

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt unmittelbar an das Gebiet der Hansestadt Lübeck. Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Selmsdorf, dem Hauptort der Gemeinde. Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 umfasst rund 15 ha und liegt direkt an der Bundesstraße B 104. Er wird begrenzt im Norden durch die Bundesstraße B 104 und dem Gewerbegebiet „Herrenwiekers

Camp/Krempelmoor“, im Osten durch eine mit Ginster bewachsene Grünfläche, im Süden durch die Ortslage Lauen sowie im Westen durch Waldflächen.

1.3 Planverfahren

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

„(1) Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt [...] kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

- 1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,*
- 2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und*
- 3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.“*

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

„(2) Im vereinfachten Verfahren kann

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

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27. Januar 2023 im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land ortsüblich bekannt gemacht. Von einer frühzeitigen Beteiligung hat die Gemeinde abgesehen.

Mit dem vorliegenden Entwurf soll die Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

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

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

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Derzeit werden die Flächen der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche dargestellt.

Die Gemeinde Selmsdorf befindet sich derzeit in einem Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Dieses wurde pausiert, da der Bebauungsplan Nr. 9 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Palingen Heide und Halbinsel Teschow“ lag und eine Herauslösung bis zum Entwurf der Planung nicht in Aussicht gestellt wurde. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird zeitlich nach der Aufstellung des Bebauungsplanes weitergeführt. Derzeit prüft die Gemeinde Änderungen sowie Entwicklungsabsichten im Gemeindegebiet, die im Erneuten Entwurf zu berücksichtigen sind.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstücken“ der Gemeinde Selmsdorf wird deshalb nach Satzungsbeschluss dem zuständigen Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorgelegt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)

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

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

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V, ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Siwek mit Sitz in Wismar mit Stand von November 2020 sowie eigene Erhebungen verwendet.

Das Gebiet der Gemeinde Selmsdorf befindet sich im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg, unmittelbar an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Die Gemeinde hat knapp über 3 000 Einwohner und wird vom Amt Schönberger Land verwaltet.

Das Gemeindeterritorium umfasst eine Fläche von ca. 3 610 ha. Hauptverkehrsachsen im Gemeindegebiet sind die Bundesstraßen B 104 und B 105, die aus Richtung Lübeck kommend auf einer Trasse liegen und sich am östlichen Ortsrand von Selmsdorf in einem Knotenpunkt trennen. Während die B 104 in südöstliche Richtung verläuft und über Schönberg, Rehna, Gadebusch nach Schwerin führt, verläuft die Bundesstraße B 105 in nordöstliche Richtung und führt über Dassow und Grevesmühlen nach Wismar.

Die B 104 dient darüber hinaus als Zubringer zur A 20 (Lübeck – Rostock) sowie in deren weiteren Verlauf zur A 1 in Richtung Hamburg sowie in Richtung Lübeck und Lübeck Hafen.

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

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

Leitbild soll dabei eine homogene Entwicklung des angesprochenen räumlichen Gefüges sein. Bezüglich dieses Leitbildes sieht die Gemeinde Selmsdorf Entwicklungsbedarf insbesondere auch im Bereich des Gewerbeflächenangebotes. Die Gemeindeentwicklung soll dabei vorhandene Potentiale und Infrastruktur maßvoll und raumverträglich nutzen. Dies schließt auch die Verpflichtung ein, Flächen für zentrale Bereiche der Gemeindeentwicklung, wie die Schaffung von Arbeitsplätzen im Umlandraum, vorzuhalten. Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 kann eine an das Gebiet angepasste Erschließung sichergestellt werden.

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

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

2.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist durch seine bewegte, teils kuppige Topografie geprägt. Der höchste Punkt befindet sich im Osten. Zwei weitere Hochpunkte folgen in westlicher Richtung, von denen aus das Gelände in Richtung Bundesstraße teils stark abfällt. Derzeit erfolgen im Plangebiet Erschließungsmaßnahmen, die notwendigen Leitungen werden entsprechend der geplanten Straßenverläufe verlegt. Im Zuge dessen wurde auch das Bodendenkmal erkundet und geborgen. Bis zum Beginn der Arbeiten wurde die Fläche überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.



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

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

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

2.3 Eigentumsverhältnisse

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

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

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

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

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

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

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund des bewegten Geländes wurden bereits in der Ursprungsplanung Festsetzungen zu den zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen getroffen. Dies umfasste zum einen Abgrabungen und Aufschüttungen zur Geländeregulierung sowie zum anderen Flächen für Aufschüttungen, die in der Planzeichnung gekennzeichnet wurden. Beide Festsetzungen gelten befristet bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraße.

Zusätzlich wurde geregelt, dass nach diesem Zeitraum die Geländehöhen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,75 m verändert werden dürfen.

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

Sonstiges

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

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

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

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

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

3.2 Verkehrserschließung und Stellplätze

Selmsdorf besitzt eine gute infrastrukturelle Ausstattung und ist durch die in der Ortslage aufeinandertreffenden Bundesstraßen B 104 und B 105 optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch den Ausbau des vorhandenen dreiarmligen Knotenpunktes zu einem vierarmigen Knoten. Plangebietsseitig ist eine ausreichend dimensionierte Rückstaufläche vorgesehen.

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

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

Zusätzlich zum gewerblichen Verkehr innerhalb des Plangebietes legt die Gemeinde Selmsdorf großen Wert auf eine sinnvolle Fuß- und Radwegeverbindung. Deshalb wurde nördlich des geplanten Gewerbegebietes die Selmsdorfer Landstraße in den Geltungsbereich ergänzt. Hier soll ein Fuß- und Radweg beide Gewerbegebiete miteinander verbinden. Geplant ist die Anknüpfung an den vorhandenen Fußweg im Norden. Dieser soll, wie bereits beschrieben, östlich entlang der Selmsdorfer Landstraße bis zur Ampelkreuzung an der B 104 geführt werden. Dadurch kann, im Gegensatz zur Planung des Teilbereiches 2 der Ursprungsplanung, der Eingriff in die westliche Baumreihe nunmehr vermieden werden

Fortgeführt wird die Fußwegeverbindung entlang der Planstraße bis zu den beiden Kreisverkehren sowie in Richtung Süden nach Lauen. Dieser südliche Fuß- und Radweg wird in einer Breite von 5,0 m inkl. Bankett von je 0,5 m ausgeführt und dient zeitgleich als weitere Notzufahrt für die Feuerwehr. Entsprechend der RAS 06 können bei Verkehrsstärken bis 500 Kfz/h Fahrräder und Kraftverkehr auf der Fahrbahn geführt werden. Dieses Verkehrsaufkommen wird innerhalb des geplanten Gewerbegebietes nicht überschritten, sodass der Radverkehr innerhalb des Gewerbegebietes auf die Straße verlagert wird.

Die Straßenquerschnitte werden im folgenden Schaubild differenziert dargestellt:

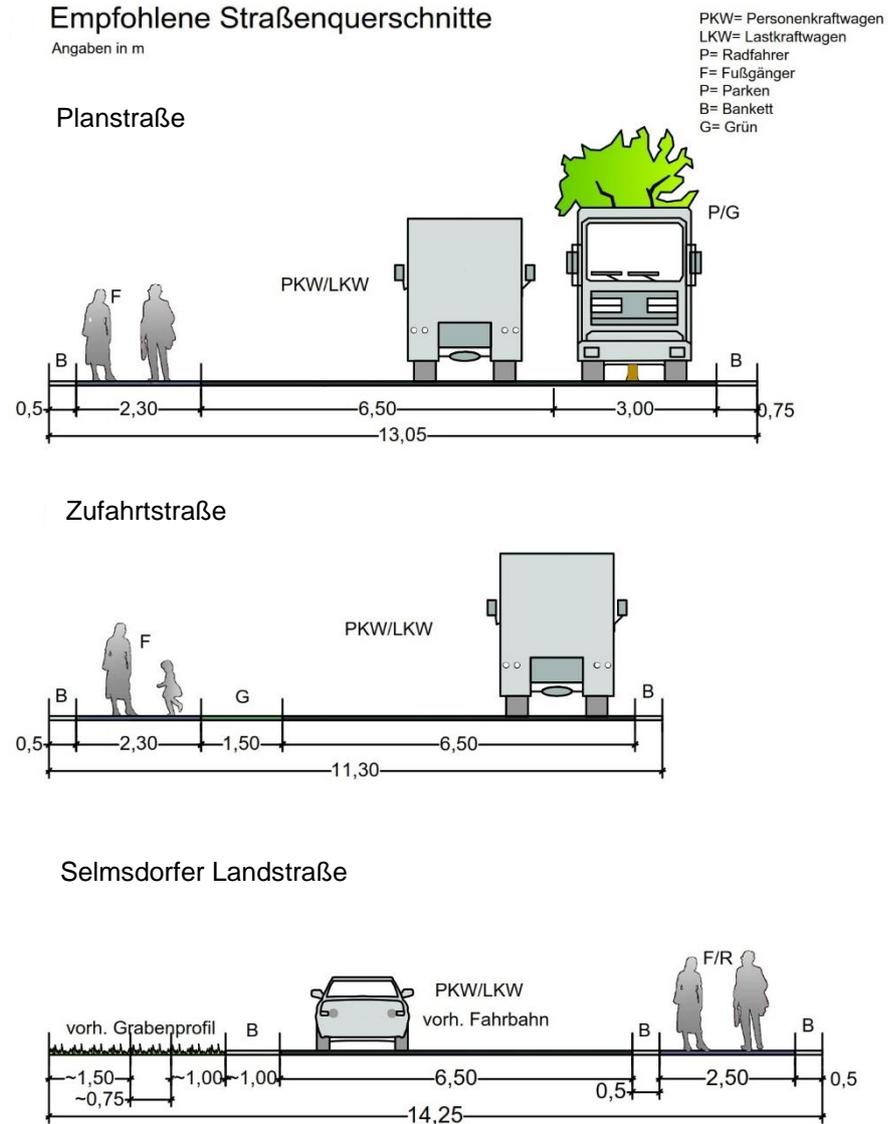


Abb. 4: Empfohlene Straßenquerschnitte, eigene Darstellung.

3.3 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 beträgt rund 15 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

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

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	87 865
Verkehrsflächen	21 435
Planstraße	8 280
B 104	4 140
Selmsdorfer Landstraße	4 470
Dorfstraße Lauen	3 000
Wirtschaftsweg RVB	200
Fußweg/Notzufahrt Feuerwehr	695
Fußweg	650
Grünflächen	30 540
Verkehrsgrün, öffentlich	8 080
Straßenbegleitgrün, öffentlich	4 450
Naturnahe Wiese, öffentlich	2 440
Lichtes Gehölz, öffentlich	7 930
Zäsurgrün, öffentlich	4 780
Abstandsgrün, öffentlich	1 660
Abschirmgrün	1 200
Wald	8 000
Flächen für Ver- und Entsorgung	2 350
Regenversickerungsbecken (RVB)	1 940
Löschwasserezisternen	160
Elektrizität, Trafo	250
Summe Geltungsbereich	151 190

4. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Leitungen nördlich der B 104. Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes sind entsprechend auszubauen und hier anzuschließen.

Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten. Die Mindestabstände zu Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

4.1 Trinkwasserversorgung

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

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

4.2 Löschwasserversorgung

Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist eine Löschwasserkapazität von 96 m³/h notwendig. Diese Menge muss für zwei Stunden zur Verfügung stehen. Um diese Menge bereitstellen zu können, wird eine Kombination aus Hydranten und Löschwasserezisternen vorgesehen.

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

Die zwischen der Gemeinde Selmsdorf und dem Zweckverband Grevesmühlen bestehende Sondervereinbarung zur Löschwasserentnahme aus Hydranten ist um das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 zu erweitern.

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

4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgungspflicht obliegt den Gemeinden. Die Gemeinde Selmsdorf hat diese dem Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Es ist vorgesehen, alle gewerblichen Abwässer zentral zu reinigen und über eine vorhandene Abwasserdruckrohrleitung der Kläranlage in Dassow zuzuführen. Der Anschlusspunkt befindet sich nördlich des Gewerbegebiets in der Selmsdorfer Landstraße. Der vorhandene Leitungsbestand ist entsprechend zu erweitern. Das vorhandene Schmutzwasserpumpwerk in der Straße „An der Trave“ ist beim vorhandenen Anschluss um einen Staukanal als Rückhaltung zu erweitern.

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

Regenwasser

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

Um Aussagen über die Versickerungsfähigkeit des Bodens treffen zu können, wurde durch die GEO.TECH Ingenieure und Geologen GmbH, Schwerin (Stand: 29. Juni 2020), eine Geotechnische Hauptuntersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der anstehenden wasserdurchlässigen Sande eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. Bis zu den Endtiefen von sieben Metern wurde kein freies Bodenwasser angetroffen.

Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist auszuschließen.

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

4.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel der E.DIS Netz GmbH sichergestellt, die im öffentlichen Straßenraum der B 104 bzw. der Selmsdorfer Landstraße verlegt sind. Im Planbereich werden Nieder- und Mittelspannungsleitungen verlegt, zudem ist eine Neuordnung der Anbindung der Ortslage Lauen vorgesehen. Die neuen Leitungen sollten ausreichend dimensioniert werden, um künftige Entwicklungen im Bereich der Ladeinfrastruktur berücksichtigen zu können. Im Einfahrtsbereich des Gewerbegebietes werden Flächen für eventuell notwendige Versorgungsstrukturen vorgehalten.

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

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG oder die WEMACOM Telekommunikation GmbH sichergestellt. Entlang der Bundesstraße sind Leitungen der Telekom vorhanden.

Der Ausbau des Telekommunikations- und Breitbandnetzes innerhalb des geplanten Gewerbegebietes soll durch die WEMACOM Telekommunikation GmbH erfolgen. Für den rechtzeitigen Ausbau sind im Rahmen der Erschließungsplanung Abstimmungsgespräche zu führen.

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

4.5 Abfallentsorgung und Altlasten

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

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstückbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz sind unbelastete Bauabfälle vom Abfallbesitzer der Wiederverwertung zuzuführen. Die Verwertung ist bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorzubereiten. Zum Zwecke einer stofflichen Verwertung sind die anfallenden Baustellenabfälle einer hierfür zugelassenen Aufbereitungs- und

Sortieranlage zuzuführen. Eine Ablagerung dieser verwertbaren Abfälle auf Deponien, die für Hausmüll oder hausmüllähnliche Gewerbeabfälle zugelassen sind, ist unzulässig.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Darüber hinaus müssen schutzwürdige Nutzungen in der Nachbarschaft betrachtet werden und ggf. Emissionsbeschränkungen für die geplante Nutzung festgesetzt werden. Im Rahmen des Ursprungsplanes wurden diese beiden Themenbereiche im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung geprüft (Akustik Labor Nord GmbH, 03. September 2020, ergänzt am 13. Januar 2021 und 10. März 2021). Für die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung ergeben sich keine Änderungen diesbezüglich. Die folgenden Erläuterungen entsprechen denen der Ursprungsplanung.

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

Tab. 2: Festgesetzte Emissionskontingente.

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

Hinweis: Eine Emissionsbeschränkung tags von $L_{WA} = 60$ dB(A)/m² stellt für die im Geltungsbereich angestrebte Nutzung keine Einschränkung des Betriebes dar.

Nachweis:

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

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

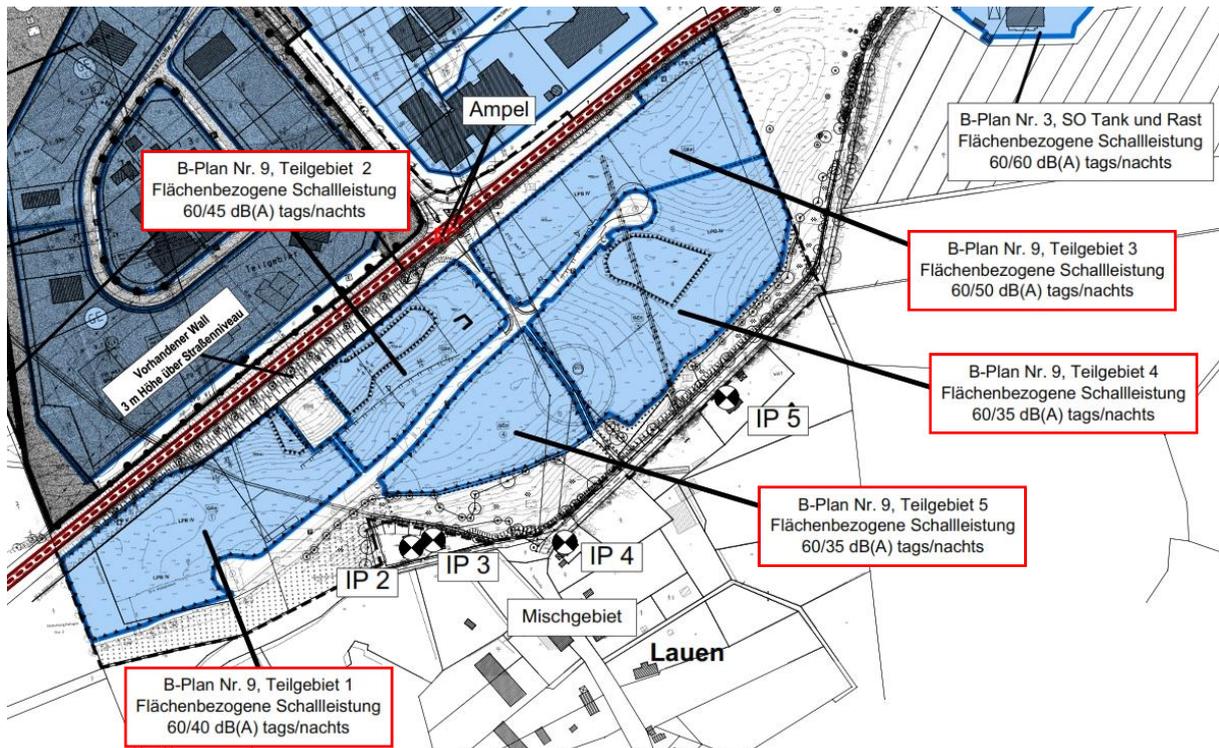


Abb. 5: Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung, Teilgebiete für flächenbezogene Schalleistungen. Quelle: ALN Akustik Labor Nord, März 2021.

Im späteren Genehmigungsverfahren für konkrete Bauvorhaben ist in einer detaillierten Untersuchung nach TA Lärm die Vereinbarkeit mit den getroffenen Festsetzungen nachzuweisen. Ziel ist, die entsprechenden Immissionsrichtwerte für Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft nicht zu überschreiten.

Zwar ist laut Gerichtsurteil des Bundesverwaltungsgerichtes (Az. 4 CN 7.16 vom 07. Dezember 2017) bei der Emissionskontingentierung von Gewerbeflächen mindestens eine Teilfläche für uneingeschränkte Gewerbenutzung vorzusehen, für den Bebauungsplan Nr. 9 wird hiervon jedoch abgewichen. Gemäß § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO können Festsetzungen zur Gliederung auch für mehrere Gewerbe- oder Industriegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden. Da nördlich des Plangebietes bereits uneingeschränkte Gewerbeflächen vorhanden sind, kann im Grundsatz auf diese Ergänzungsgebiete verwiesen werden.

Die festgesetzten Emissionskontingente weisen für den Nachtzeitraum eine Kontingentierung für alle Teilflächen aus, für den Tagzeitraum stellt die Emissionsbeschränkung für die im Plangebiet angestrebten Nutzungen keine Einschränkung des Betriebes dar.

Zum anderen wurden die Straßenverkehrsgeräusche der Bundesstraße B 104 untersucht. Dazu wurden die Verkehrszählungsdaten aus dem Jahr 2015 auf das Jahr 2030 prognostiziert und von einer Verkehrssteigerung von 1% pro Jahr ausgegangen. Eine erhöhte Störwirkung wird auch für die lichtzeichengeregelte Kreuzung der B 104 und der Selmsdorfer Landstraße angenommen.

Für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet liegen die Orientierungswerte für Verkehrslärm tags (06.00 bis 22.00 Uhr) bei 65 dB(A) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) bei 55 dB(A).

Am Tage ist an straßennahen Baugrenzen in einem Abstand von bis zu 40 m zur Straßenmittelachse mit Überschreitungen des Orientierungswertes zu rechnen. In diesem Bereich betragen die Beurteilungspegel gerundet 66 – 67 dB(A). In der Nachtzeit ist an straßenzugewandten Baugrenzen in einem Abstand von bis zu 50 m zur Straßenmittelachse mit Überschreitungen des Orientierungswertes von rund 4 dB(A) zu rechnen. Aufgrund der Überschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. In den weiteren Bereichen des geplanten eingeschränkten Gewerbegebietes werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete unterschritten.

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

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

Tab. 3: Festgesetzte Lärmpegelbereiche.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ (dB) ¹⁾	
		Aufenthalts- u. Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
IV	66 bis 70	$L_{a,res} - 30$	$L_{a,res} - 35$

¹⁾ resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)

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

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

Bezüglich der Emissionskontingente wird darauf hingewiesen, dass eine Kontingentierung auf einen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{w^*} tags von 60 dB(A)/m² für potentiell im Plangebiet anzusiedelnde Unternehmen nach Einschätzung des Gutachters keine Einschränkung des Betriebes darstellt. Nach DIN 18005 [1] wird die gewerbliche Nutzung bei folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln als uneingeschränkt betrachtet: 60 dB(A)/m².

Auf Gewerbeflächen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel $L_{w^*} \approx 50$ dB(A)/m² nachts sind mit Einschränkungen nächtliche Arbeiten – vorzugsweise in geschlossenen Hallen – möglich. Auf schalltechnisch relevante Arbeiten im Freien (z.B. LKW-Verkehr und Ladearbeiten) in größerem Umfang muss zwischen 22.00 und 6.00 Uhr jedoch verzichtet werden.

Auf Gewerbeflächen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel $L_{w^*} \leq 45$ dB(A)/m² nachts ist ein Nachtbetrieb praktisch ausgeschlossen.

6. Umweltbelange

Eingriffsregelung

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

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

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

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

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

Eingriffsbilanzierung

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

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

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

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

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

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien

„Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes). Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Selmsdorf und nördlich der Ortslage Lauen, angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet.

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

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

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

* Die Bewertung der Bäume erfolgt nach Baumschutzkompensationserlass MV

Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

2.6.2 Baumreihe (BRR)

Westlich der Selmsdorfer Landstraße verläuft eine Baumreihe.

14.7.1 Pfad, Rad- und Fußweg (OVD)

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

14.7.5 Straße (OVL)

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

Biotoptypen außerhalb des Plangebietes

2.6.2 Baumreihe

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft eine Baumreihe.

13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)

Zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Baumreihe befindet sich eine Hecke, die sich durch heimische Gehölze kennzeichnet.

14.8.2 Gewerbegebiet (OIG)

Der Geltungsbereich ist von einem bestehenden Gewerbegebiet umgeben.

Eingriffsbilanzierung

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

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

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biototyps 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 Biototyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.



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

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

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

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

Das Plangebiet befindet sich in einem bestehenden Gewerbegebiet und daran angrenzend. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

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

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
--	---	--	---	------------	---	--

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

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

Biototyp M-V	Fläche	Biotopwert	Lagefaktor	m ² EFÄ
Geh- und Radweg				
OVD	627	0,5	0,75	235
PSJ	88	1,5	0,75	99
Gesamt:				334

Versiegelung und Überbauung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt. Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:

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

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

Tab. 6: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung.

Biototyp M-V	Fläche	Zuschlag	m ² EFÄ
Verkehrsfläche	715	0,5	358
Gesamt:			358

Wirkzonen

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

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

Tab. 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

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

Kompensationsmaßnahmen

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

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

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

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

Tab. 9: Eingriffsberechnung durch Versiegelung.

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

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

Bäume

Erfassung des Baumbestandes

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

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

§ 19 NatSchAG M-V – Schutz der Alleen

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

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



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



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



Abb. 9: Stichprobenartige Suchschachtung, Ingenieurbüro Möller Grevesmühlen, Frühjahr 2023.

Schutzgebiete

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

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

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

auszugehen ist. Aus diesem Grund entfällt ein Verträglichkeitsnachweis nach § 34 Abs.1 BNatSchG.

Landschaftsbild

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

Artenschutz

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

Gesetzliche Grundlagen - Artenschutz

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

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

7. Durchführungsrelevante Hinweise

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

Auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

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

Gemeinde Selmsdorf, den.....

Der Bürgermeister