

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis - DE/M-V 2017

SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF

über den Bebauungsplan Nr. 18 „Deponie auf dem Ihlenberg“

gelegen südöstlich der Ortslage Selmsdorf,
begrenzt im Osten und Süden von Wald- und Ackerflächen entlang der Grenze des
Gemeindegebietes in Richtung Schönberg, im Westen von Wald- und Ackerflächen
und im Norden vom Verlauf der Bundesstraße B 104

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

23.11.2023



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar

Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Gemeinde Selmsdorf

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 „Deponie auf dem Ihlenberg“

Begründung zum Erneuten Entwurf II

| Inhalt | Seite |
|---|-----------|
| Teil 1 - Begründung | 2 |
| 1. Einleitung | 2 |
| 1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung | 2 |
| 1.2 Lage und Geltungsbereich | 4 |
| 1.3 Planverfahren | 5 |
| 2. Planungsgrundlagen | 9 |
| 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen | 9 |
| 2.2 Angaben zum Bestand | 13 |
| 2.3 Eigentumsverhältnisse und Kosten | 15 |
| 3. Inhalt des Bebauungsplanes | 15 |
| 3.1 Städtebauliches Konzept..... | 15 |
| 3.2 Art der baulichen Nutzung | 16 |
| 3.3 Maß der baulichen Nutzung | 22 |
| 3.4 Überbaubare Flächen und Bauweise | 23 |
| 3.5 Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen | 25 |
| 3.6 Grüngestaltung | 25 |
| 3.7 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung | 26 |
| 3.8 Verkehrserschließung und Stellplätze | 26 |
| 3.9 Flächenbilanz | 28 |
| 4. Ver- und Entsorgung | 29 |
| 4.1 Trinkwasserversorgung | 29 |
| 4.2 Löschwasserversorgung | 29 |
| 4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung | 30 |
| 4.4 Energieversorgung und Telekommunikation | 31 |
| 4.5 Abfallentsorgung und Altlasten..... | 32 |
| 5. Immissionsschutz | 33 |
| 5.1 Gewerbelärm..... | 33 |
| 5.2 Verkehrslärm..... | 37 |
| 6. Sonstiges | 37 |

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Am südöstlichen Rand der Gemeinde Selmsdorf befindet sich südlich der Bundesstraße B 104 die von der Ihlenberger Abfallentsorgungsgesellschaft mbH (IAG) betriebene Sonderabfalldeponie Deponie Ihlenberg. Das Betriebsgelände der IAG liegt vollständig auf dem Gebiet der Gemeinde Selmsdorf.

Sowohl die Deponieanlage selbst als auch die mit dem Betrieb verbundenen Verkehre, Immissionen und Veränderungen des Landschaftsbildes haben einen erheblichen und nachhaltigen Einfluss sowohl auf das interne Gemeinwesen der Gemeinde Selmsdorf als auch auf die Wirkung der Gemeinde nach außen.

Die Gemeinde Selmsdorf hat sich nach der politischen Wende als attraktiver Wohnort entwickelt. Durch vorausschauende Entscheidungen der Gemeindevertretungen wurden zahlreiche Wohngebiete realisiert sowie die gemeindliche Infrastruktur grundlegend saniert und ausgebaut. Durch die Ausweisung von Gewerbegebieten konnten darüber hinaus zahlreiche Gewerbebetriebe von einem Standort in Selmsdorf überzeugt werden.

Mit der Ansiedlung von Betrieben und der damit verbundenen Schaffung von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet sowie mit der Bereitstellung von Wohnbauflächen konnte die Gemeinde eine gesicherte Einwohnerzahl von derzeit rund 3 200 Personen erreichen. Mit dieser Entwicklung präsentiert sich Selmsdorf als prosperierende Gemeinde innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg und zugleich als wichtiges Mitglied der Lübecker Umlandgemeinden. Durch die in Selmsdorf vorhandene Kaufkraft wird ein erkennbarer Beitrag zur Sicherung des Lübecker Einzelhandels sowie zur gesamten Gewerbebestruktur der Hansestadt geleistet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Deponie auf dem Ihlenberg“ verfolgt die Gemeinde Selmsdorf nunmehr das Ziel, die bisherige und sicherlich noch nicht abgeschlossene positive Entwicklung der Gebietskörperschaft mit den Instrumenten der Bauleitplanung städtebaulich zu untersetzen und durch lenkende Festsetzungen des Bebauungsplanes auch für die Zukunft zu sichern. So sollen die in der Vergangenheit getätigten öffentlichen Investitionen in das Gemeinwesen und in die Infrastruktur ebenso langfristig gesichert werden wie die privaten Investitionen in Wohn- und Gewerbebereiche.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde erstmals Einfluss auf die Entwicklung des Deponiegeländes nehmen. Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes übernimmt die Gemeinde Selmsdorf gegenüber dem Deponiebetreiber eine starke Position, um ihre Interessen zu verdeutlichen. Bislang ist es dem Betreiber möglich, Bau- und Betriebsgenehmigungen nach BImSchG bzw. KrWG zu beantragen und die Gemeinde wird lediglich im Rahmen des gemeindlichen Einvernehmens gehört. Mit dem Bebauungsplan schafft die Gemeinde einen öffentlichen Belang, der erstens bei jedem Antrag auf Baugenehmigung zu beachten ist und zweitens bestimmte Arten der Nutzung und ein erhöhtes Maß der baulichen Nutzung verhindert. Der Bebauungsplan steuert also die Entwicklung auf dem Betriebsgelände.

Die nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) bzw. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigten Nutzungen sind innerhalb des Deponiebetriebes dem Bauplanungsrecht nicht zugänglich, d.h. der Bebauungsplan Nr. 18 kann und darf ausdrücklich nicht in bestehende und genehmigte Nutzungen eingreifen. Der Bebauungsplan Nr. 18 regelt also nicht den genehmigten Deponiebetrieb, sondern nur neue und zusätzliche Nutzungen.

Neben den bisher genutzten Betriebsflächen soll mit dem Bebauungsplan Nr. 18 im nordwestlichen Bereich des Deponiegeländes ein Baugebiet für die Ansiedlung von Betrieben, die sich überwiegend mit der Aufbereitung und der Weiterverarbeitung von Wertstoffen sowie der Erzeugung, Speicherung und Umwandlung von regenerativen Energien beschäftigen, planungsrechtlich vorbereitet werden. Mit der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO soll einerseits die funktionale Nähe zum Deponiebetrieb dokumentiert werden, andererseits eröffnet diese Festsetzung der Gemeinde im Vergleich zu einer Gewerbegebietsfestsetzung größere Gestaltungsmöglichkeiten bei der Bestimmung der zulässigen Nutzungen.

Im Zuge dieser Baugebieterschließung beabsichtigt der Deponiebetreiber auch Bodenmaterial für die begonnene endgültige Oberflächenabdichtung des Deponie-Altteils zu gewinnen. So soll die künftige gewerbliche Entwicklungsfläche für Bodenabgrabungen genutzt werden. Die Gewinnung von Bodenmaterial unmittelbar am Ort der geplanten Verwendung reduziert den Transportaufwand erheblich und damit ebenso die mit den Transportfahrten verbundenen Lärmimmissionen. Nicht unerwähnt bleiben sollen auch die damit verknüpften wirtschaftlichen Ersparnisse.

Um diese Ziele zu erreichen, sollen in Abstimmung mit dem Deponiebetrieb durch diesen Bebauungsplan Nutzungen innerhalb des Deponiegeländes geordnet, sortiert und mit dem Gemeinwesen unvereinbare, jedoch planungsrechtlich denkbare Nutzungen, wie z.B. Abfallverbrennungsanlagen, Klärschlamm-trocknungsanlagen oder Anlagen zur Behandlung und Lagerung von radioaktiven oder explosionsgefährlichen Stoffen, ausgeschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan sollen so die mit den Ansprüchen der Siedlungsflächen unvereinbaren Nutzungsintensivierungen vermieden werden.

Mit dem Bebauungsplan erfolgen keine Eingriffe in bestehende Nutzungen, die aufgrund von Genehmigungen nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) bzw. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zulässig sind.

Zur Vermeidung von Missverständnissen und zur Klarstellung von verwendeten Begriffen soll an dieser Stelle erwähnt werden, dass der hier vorgelegte Bebauungsplan nicht die Absicht verfolgt, die in der Deponietechnik übliche Terminologie bedeutungsgleich zu übernehmen. Die in dieser Begründung verwendeten Begrifflichkeiten dienen nicht der technischen Definition eines Deponiebetriebes, sondern dem Ziel, die für einen verbindlichen Bauleitplan erforderliche Bestimmtheit zu gewährleisten.

Anmerkung: Zur Vermeidung von Missverständnissen und zur Klarstellung von verwendeten Begriffen soll an dieser Stelle erwähnt werden, dass der hier vorgelegte Bebauungsplan nicht die Absicht verfolgt, die in der Deponietechnik übliche Terminologie bedeutungsgleich zu übernehmen. Die in dieser Begründung verwendeten Begrifflichkeiten dienen nicht der technischen Definition eines Deponiebetriebes, sondern dem Ziel, die für einen verbindlichen Bauleitplan erforderliche Bestimmtheit zu gewährleisten.

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 im Südosten des Gemeindegebietes von Selmsdorf und somit unmittelbar an der nördlichen Grenze der Nachbargemeinde Schönberg und südlich der Siedlungsflächen des Hauptortes Selmsdorf. Bedingt durch die Nähe zu Siedlungssplittern im Außenbereich sowie durch die gegebenen Hauptwindrichtungen wird die Nachbargemeinde Schönberg von dem Deponiebetrieb und somit auch von dem hier vorgestellten Bebauungsplan Nr. 18 berührt. Sofern der Bebauungsplan also Festsetzungen hinsichtlich der Nicht-Zulässigkeit von bestimmten Nutzungen trifft, wird davon auch die Stadt Schönberg positiv berührt. Bereits an dieser Stelle wird daher die Stadt Schönberg besonders eingeladen, sich mit den Regelungsinhalten des Bebauungsplanes auseinanderzusetzen. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Bedeutung des Deponiebetriebs für die Stadt Schönberg und die Gemeinde Selmsdorf erscheint hier die interkommunale Abstimmung von besonderer Bedeutung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nicht nur die Flächen, die derzeit dem unmittelbar technischen Deponiebetrieb dienen, sondern auch ergänzend die Flächen, die sich im Eigentum der IAG befinden und dem Deponiebetrieb z.B. als Reserveflächen oder Grün- und Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen.

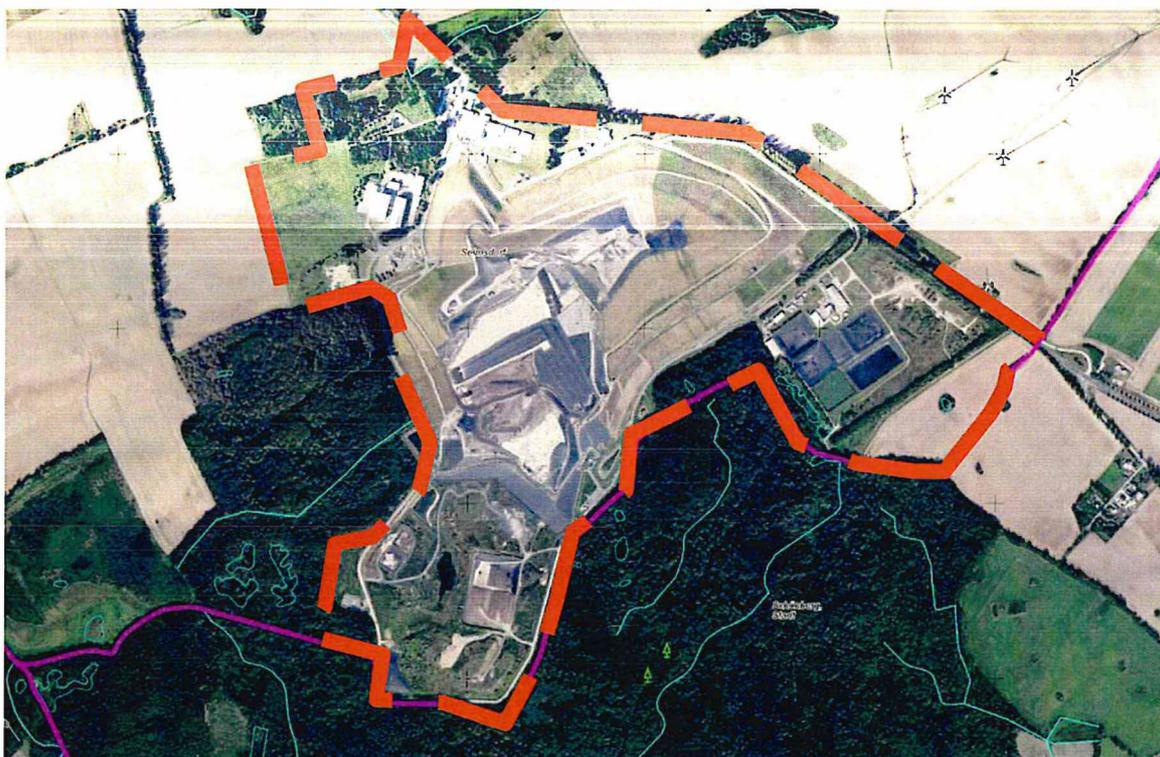


Abb. 1: Luftbild mit Lage und generalisierter Abgrenzung des Plangebietes, © GeoBasis - DE/M-V 2017)

1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 31. März 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit der Gebietsbezeichnung „Deponie auf dem Ihlenberg“ beschlossen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 30. März 2017 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 18. September 2017 bis zum 19. Oktober 2017 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Amt Schönberger Land sowie im Internet auf der Internetseite des Amtes durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27. September 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Im Vergleich zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ergaben sich aufgrund der Äußerungen der Behörden und weitergehender Konkretisierungen nachfolgend beschriebene wesentliche Änderungen für den Entwurf:

- Raumbedeutsame Windenergieanlagen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Das Gebiet SO 9 (alt) wird daher dem SO 8 zugeordnet. Daraus ergibt sich eine geänderte Nummerierung. Das Gebiet SO 10 (alt) wird nunmehr zum Gebiet SO 9 (neu).
- Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Anlagen der Klärschlamm-trocknung generell unzulässig.
- Parallel der Bundesstraße B 104 wird in den Gebieten SO 1, SO 2, SO 3 und SO 4 die Baugrenze zum Schutz des Ortsbildes in einer Entfernung von etwa 50 m bis 60 m festgesetzt. Damit entsteht ein Bereich innerhalb dieser SO-Gebiete, die grundsätzlich von hochbaulichen Anlagen freizuhalten sind.
- Zum Schutz des Ortsbildes ist parallel der Planstraße innerhalb des Gebietes SO 9 eine Heckenanpflanzung festgesetzt.
- Die nunmehr konkretisierte Erschließungsplanung zur Ausbildung des Knotenpunktes an der Bundesstraße B 104 mit Berücksichtigung eines neuen Regensammelsammelbeckens sowie zum Zufahrts- und Wartebereich des eigentlichen Betriebsgrundstückes sind in die Planzeichnung aufgenommen.
- Die für die Mitarbeiter erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des jeweiligen privaten Betriebsgrundstückes unterzubringen.
- Kleinteilig wurden die Abgrenzungen der Sonstigen Sondergebiete der tatsächlichen Nutzung angepasst.
- Die artenschutzrechtlichen Belange wurden innerhalb eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages beurteilt. Eine unzulässige Beeinträchtigung von geschützten Artengruppen kann unter Beachtung von Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.
- Aufgrund von Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde wurde die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung überarbeitet. Die getroffenen Festsetzungen zu den Grünflächen wurden konkretisiert.
- Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden konkretisiert. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich wird darüber hinaus auf Maßnahmen, die im Rahmen der Stilllegung des Deponiealtbereiches erarbeitet

wurden, sowie auf Ökokontomaßnahmen der Gemeinde Selmsdorf zurückgegriffen.

- Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung wurden durch die Festsetzung von Emissionskontingenten innerhalb des Gebiets SO 9 beachtet.

Die Gemeindevertretung hat am 12. April 2018 den Entwurf der Planung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Auslegung der Planunterlagen sowie der bereits verfügbaren Umweltinformationen erfolgte zwischen dem 06. August 2018 und dem 10. September 2018 im Amt Schönberger Land sowie im Internet auf der Internetseite des Amtes.

Nach der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf geändert. Die Gemeindevertretung hat den Erneuten Entwurf in ihrer Sitzung am 17. Oktober 2019 gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 18 und die Begründung dazu haben in der Zeit vom 10. Februar 2020 bis zum 12. März 2020 während der Dienstzeiten im Amt Schönberger Land nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und waren auf der Internetseite des Amtes verfügbar. Im Vergleich zum bisherigen Entwurf des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und weitergehender Konkretisierungen nachfolgend beschriebene wesentliche Änderungen für den Erneuten Entwurf:

- Die Planstraße wird als Privatstraße festgesetzt und gemäß der Erschließungsplanung in ihrer Lage aktualisiert.
- Für das Gebiet SO 7 wird die GRZ mit 0,9 statt 0,7 entsprechend der aktuellen Bestandssituation festgesetzt.
- Für das Gebiet SO 8 erfolgt die Festsetzung der GRZ mit 1,0 gemäß der genehmigten Nutzungen nach KrwG.
- Anpassungen der Festsetzungen unter Punkt 1. im Teil B – Text.
- Immissionsschutzrechtliche Hinweise wurden ergänzt.
- Für das Gebiet SO 9 wurde die zulässige Höhe von Schornsteinen, Silos und Masten generell auf 25,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
- Für das Gebiet SO 9 wurde festgesetzt, dass dort keine Anlagen zulässig sind, in denen als Hauptproduktionsziel gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) entstehen.
- Der Hinweis auf eine Zwischenlagerung von maximal 6 Monaten für das Gebiet SO 9 entfällt.
- Entfall eines kleinen Regenwassersammelbeckens im Norden des Plangebietes.
- Eine Konkretisierung der Festsetzungen zu den Abgrabungsflächen erfolgt im Teil B - Text unter Punkt 5.
- Aufnahme der Ausgleichsmaßnahme für den Kammmolch westlich des Gebietes SO 6 und damit Reduzierung dieses Sonstigen Sondergebietes.
- Die Errichtung von Photovoltaikanlagen innerhalb des Waldschutzabstandes ist unzulässig.
- Der Grundschutz für die Bereitstellung von Löschwasser soll über drei Möglichkeiten gesichert werden: Errichtung von Hydranten mit Anbindung an das zentrale Versorgungsnetz des Zweckverbandes, Bereitstellung aus dem festgesetzte Regenwassersammelbecken nördlich des Gebietes SO 9, das gleichzeitig als

Löschwasserbecken dient sowie durch hydraulische Kopplung an das Löschwassernetz des Deponiebetriebes. Somit kann über drei Versorgungsmöglichkeiten das Löschwasser für den Grundschutz bereitgestellt werden.

- Das anfallende Schmutzwasser des Gebietes SO 9 soll über die Einleitung in eine neue oder die bestehende Kläranlage des Deponiebetriebes behandelt und abgeleitet werden.
- Konkretisierung von naturschutzfachlichen Festsetzungen:
 - Aufnahme von zwei Grünflächen als Habitat für den Kammmolch,
 - Bestimmung einer Ausgleichsmaßnahme zwischen den Gebieten SO 1 und SO 2,
 - Festsetzung von weiteren Gehölzerhaltungen,
 - Aufnahme einer Grünfläche für Einzelbaumanpflanzungen,
 - Verbreiterung der Grünfläche für Heckenanpflanzungen,
 - Präzisierung der Darstellung von Flächen mit einer Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts,
 - Kennzeichnung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen in der Planzeichnung und im Teil B-Text,
 - Festlegung von Ausführungszeiträumen für die Kompensationsmaßnahmen im Teil B-Text,
 - Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzgl. der Werteinstufung der Biotoptypen, der Bildung und Berücksichtigung von Wirkzonen, der Berücksichtigung der Abgrabung als Biotopveränderung und der Vorgaben der Hinweise zur Eingriffsregelung von 2018,
 - Ergänzung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages um vorhandene Kartierungsergebnisse und Festlegung einer entsprechenden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme),
 - Überführung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen in den Teil B-Text,
 - Ergänzung fachgutachtlicher Prüfergebnisse zum Wasserhaushalt und entsprechende Präzisierung der Festsetzungen zu den Abgrabungsflächen in der Planzeichnung und im Teil B-Text,
 - Vervollständigung des Gebäudebestandes (neues Laborgebäude) im SO 1.

Nach der öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Erneute Entwurf geändert. Im Vergleich zum Erneuten Entwurf des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und weitergehender Konkretisierungen nachfolgend beschriebene wesentliche Änderungen für den Erneuten Entwurf II:

- Konkretisierung des Sonstigen Sondergebietes SO 1 bzgl. der Anordnung von Pkw- und Lkw-Stellplätzen sowie der notwendigen Verwaltungs- und Sozialgebäude.
- Auseinandersetzung mit Fragen der Ver- und Entsorgungsplanung für das Sonstige Sondergebiet SO 9.
- Überprüfung sowie Anpassung einzelner zulässiger Nutzungen innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 9.
- Anpassung der Nutzungsgrenze zwischen SO 3 und SO 4.
- Erarbeitung einer ergänzenden Schalltechnischen Untersuchung sowie die Einarbeitung der Ergebnisse in die Planung.

- Differenzierung der festgesetzten Firsthöhen innerhalb des SO 1. Nur für das Baufeld des Multifunktionsgebäudes wird eine maximale Firsthöhe von 17,0 m festgesetzt. Im Rest des SO 1 wird weiterhin eine maximale Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.
- Anpassung der Firsthöhe innerhalb des SO 3 von 10,0 m auf 15,0 m.
- Grundlegende Abprüfung und Neuarbeitung der notwendigen Ausgleichsflächen sowie vollumfassende Überarbeitung des Umweltberichts.

Der Erneute Entwurf II der Planung wurde am 13. April 2023 durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist in der Zeit vom 15. Mai 2023 bis zum 22. Juni 2023 durch eine öffentliche Auslegung der Planung im Amt Schönberger Land durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16. Mai 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben, die sich hauptsächlich gegen den grundsätzlichen Betrieb der Deponie am Standort wenden, jedoch inhaltlich kaum auf den Bebauungsplan Nr. 18 beziehen. Aus den privaten Stellungnahmen ergeben sich keine Änderungen der Planung.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden überprüft und folgende Punkte finden zum Satzungsbeschluss Berücksichtigung:

- Abschließende Berücksichtigung der Erschließungsplanung bezüglich Abwasser- und Regenwasserentsorgung, Löschwasserversorgung sowie der Versorgung mit Telekommunikationslinien in der Begründung.
- Ausschluss von weichen Bedachungen aufgrund der Belange des Brandschutzes sowie von unbeschichteten Metalldächern zum Schutz des Grundwassers.
- Anpassung der textlichen Festsetzungen und Hinweise zum Thema Artenschutz entsprechend der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.
- Anpassung der Baugrenzen an den gesetzlichen Waldabstand sowie Aufnahme eines Hinweises zum § 2 Waldabstandsverordnung M-V.
- Anpassung des Waldabstandes im Bereich des geplanten Multifunktionsgebäudes auf Grundlage eines Schreibens des Forstamtes Grevesmühlen vom 02. Mai 2022.
- Ergänzung der Begründung bezüglich der nunmehr vorliegenden Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Da die Grundzüge der Planung durch die Anpassungen unberührt bleiben, kann die Gemeindevertretung den Abwägungs- und Satzungsbeschluss fassen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde existiert für den Betrieb der IAG eine auf DDR-Recht beruhende Betriebsgenehmigung, die 1990 auf Basis dieser Genehmigung in bundesdeutsches Recht überführt wurde (siehe Ausführungen unter Punkt 2.1 im Teil 1 der Begründung).

Der Bebauungsplan Nr. 18 kann mit seinen Festsetzungen und Regelungen planungsrechtlich nicht in die genehmigten Nutzungen eingreifen. Somit ist der Bebauungsplan auch nicht das geeignete Instrument, um grundsätzliche Änderungsanforderungen an dem Deponiebetrieb vorzubereiten. Die Gemeinde legt Wert auf die Feststellung, dass dies auch zu keinem Zeitpunkt Gegenstand des gemeindlichen Planungswillens war.

Dennoch wird ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 18 bei künftigen Genehmigungen nach BImSchG oder KrWG zu beachten sein. Genehmigungen, die dem Bebauungsplan Nr. 18 entgegenstehen, sind nach Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Während bestehende Genehmigungen der gemeindlichen Planungshoheit nicht zugänglich sind, trifft diese Feststellung auf alle sonstigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu. Außerhalb der KrWG-/ BImSchG-Genehmigungen ist die IAG planungsrechtlich wie sonstige Gewerbebetriebe zu beurteilen.

Dies bedeutet konkret für den Bebauungsplan, dass alle sonstigen Nutzungen und Nutzungsorte den Regelungsmöglichkeiten der gemeindlichen Planungshoheit unterliegen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 greift die Gemeinde Selmsdorf, in Kooperation mit dem Deponiebetrieb, auf diese Steuerungsmöglichkeiten zurück. Das Ziel dieser planungsrechtlichen Steuerung wurde unter Punkt 1.1 dieser Begründung erläutert.

Die Gemeinde Selmsdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der durch den Bebauungsplan Nr. 18 betroffene Bereich ist bereits Gegenstand des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung der 9. Änderung. Dort wird das Deponiegelände als Sondergebiet (SO) „Sondermülldeponie“ dargestellt.

Die Gemeinde Selmsdorf erarbeitet aktuell die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Diese Fortschreibung, die den gesamten Flächennutzungsplan und damit das gesamte Gemeindegebiet umfasst, liegt im Entwurf vor. Sowohl die frühzeitige als auch die reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Vorentwurf bzw. mit dem Entwurf durchgeführt. Im Gegensatz zur wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes wurde der Bereich der Deponie in der Fortschreibung differenzierter dargestellt. Dies betrifft die für die Gestaltung des östlichen Ortseingangs wichtigen Grünflächen entlang der Bundesstraße B 104 ebenso wie die Darstellung der im Bebauungsplan aufgenommenen „Gewerbefläche am Kirchenholz“ (Gebiet SO 9) und die Fläche zur Aufforstung am östlichen Rand des Betriebsgeländes.

Aufgrund der Tatsache, dass die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes über einen längeren Zeitraum nicht fortgeführt werden konnte, sind für die Fortschreibung nunmehr weitere Prüfungen des gesamten Gemeindegebietes notwendig. Diese er-

folgen parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Um den Bebauungsplan Nr. 18 aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, hat sich die Gemeinde Selmsdorf deshalb dazu entschlossen, eine 10. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzustellen. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die öffentliche Auslegung erfolgt zwischen dem 06. März 2023 und dem 13. April 2023 im Amt Schönberger Land. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 18 umfasst zwei Teilbereiche, zum einen das SO 9 inklusive der notwendigen technischen und verkehrlichen Erschließung sowie zum anderen die geplanten Aufforstungsflächen im Osten des Deponiegeländes.

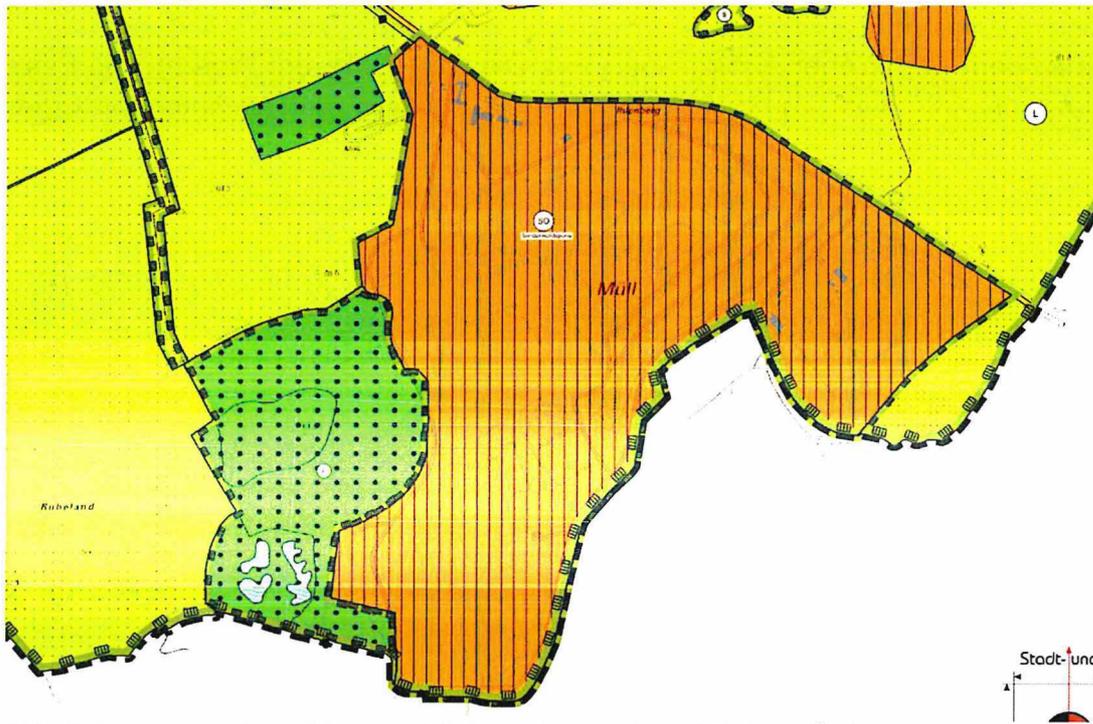


Abb. 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 9. Änderung.

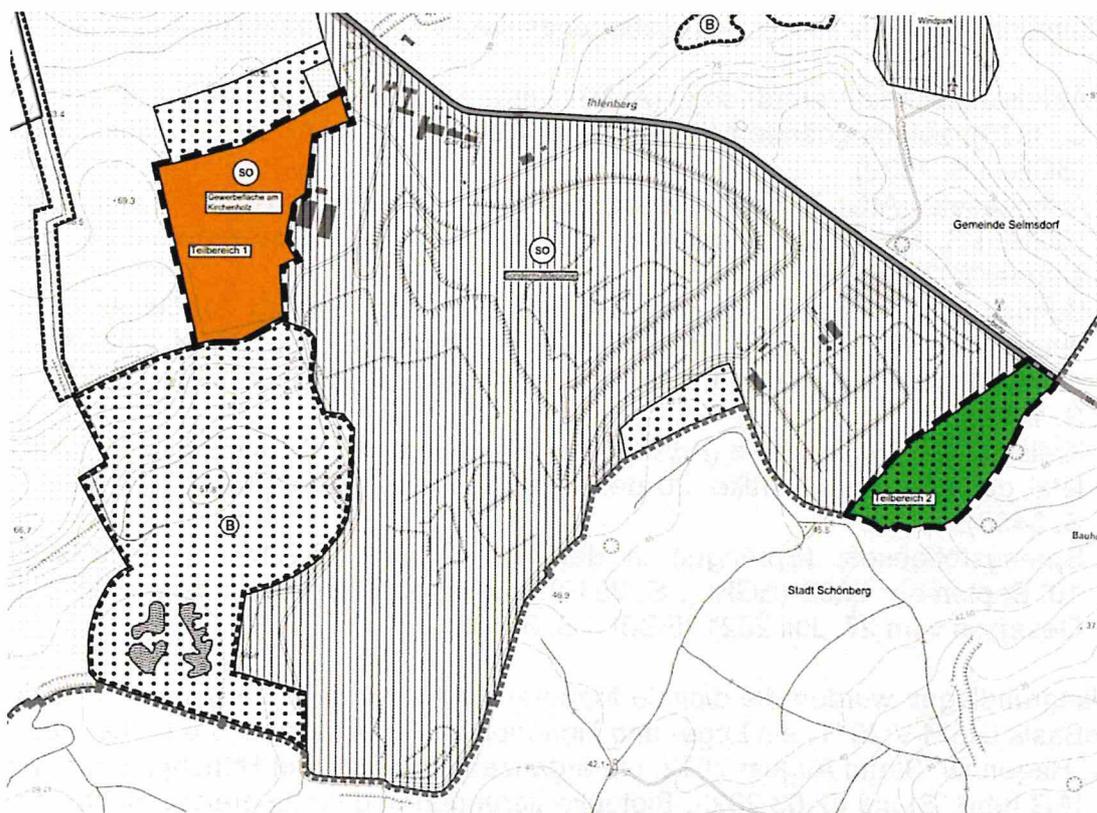


Abb. 3: Auszug aus der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwurf, Stand 06.01.2023

Mit Schreiben vom 17. Oktober 2023 hat der Landkreis Nordwestmecklenburg die Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selmsdorf erteilt. Mit Veröffentlichung der Bekanntmachung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 27. Oktober 2023 wurde die 10. Änderung wirksam. Der Bebauungsplan Nr. 18 entwickelt sich somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 10. Änderung.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

Die dem Bebauungsplan Nr. 18 zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes lagen nachfolgende Gesetze vor:

- Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) vom 10. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3379), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 30. Juni 2020 (BGBl. I S. 1533),
- Atomgesetz (AtG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juli 1985 (BGBl. I S. 1565), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2153),
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792),
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436),
- Sprengstoffgesetz (SprengG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2002 (BGBl. I S. 3518), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146).

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, © GeoBasis DE/M-V 2017, ein Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Richers und Müller, Hagenow, Stand August 2012, ein ergänzender Lage- und Höhenplan für das SO 9, IAG mbH, Stand 02.03.2023, Biotopkartierungen und umfangreiche Bestandsaufnahmen der IAG mbH 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 3 219 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2021) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Schönberger Land.

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 Bundesautobahn 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 Süden und Südosten die Stadt Schönberg, im Südwesten die Gemeinde Lüdersdorf und im Westen die Hansestadt Lübeck.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) von 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. Diese

Entwicklung hat die Gemeinde Selmsdorf in den vergangenen Jahren durch Bauleitplanungen positiv gesteuert.

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). Touristische Einrichtungen und Beherbergungsangebote können bei Bedarf jedoch an anderer Stelle im Gemeindegebiet geprüft werden. Im Rahmen der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 18 werden die Flächen der Deponieanlage am Ihlenberg überplant. Touristische Nutzungen können an dieser Stelle im Gemeindegebiet deshalb ausgeschlossen werden.

Im Norden und Osten des Gemeindegebietes stellt das RREP WM Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege sowie entlang der Trave auch Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege dar. Diese umfassen teilweise Bereiche des Grünen Bandes Deutschland. Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches im Südosten des Gemeindegebietes kann eine Beeinträchtigung dieser Gebiete ausgeschlossen werden.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg ist der Vorhabenstandort als Abfallentsorgungsanlage festgelegt. Der Gemeinde Selmsdorf liegt mit Datum vom 11. Juni 2018 eine positive landesplanerische Stellungnahme vor. Der Bebauungsplan Nr. 18 ist somit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2.2 Angaben zum Bestand

Genehmigungsrechtlicher Stand

Die Deponie Ihlenberg wurde durch die Standortgenehmigung des Rates des Kreises Grevesmühlen vom 16. April 1979 zugelassen. Sie wurde gemäß § 33 Landeskulturgesetz (LKG) der Deutschen Demokratischen Republik (DDR) vom 14. Mai 1970 i.V.m. der 3. Durchführungsverordnung (DVO) zum LKG vom 14. Mai 1970 und der 6. DVO zum LKG 10 vom 01. September 1983 errichtet und bereits zu DDR-Zeiten betrieben. Im Jahr 1990 wurde der Betrieb der Deponie Ihlenberg als Altanlage gemäß § 9a AbfG (nach heutigem Abfallrecht: § 39 KrWG) angezeigt und die Deponie damit in bundesdeutsches Recht überführt. Vorliegend handelt es sich also um eine nach ehemaligem DDR-Recht legal errichtete und betriebene Deponie, der als Altanlage gemäß § 9a Abfallgesetz (AbfG) Bestandsschutz zukommt.

Die zuständige Behörde hat seit der Überführung der Deponie Ihlenberg in das bundesdeutsche Recht zahlreiche nachträgliche Anordnungen im Sinne des heutigen § 39 Abs. 2 KrWG erlassen. Die bis heute erforderlichen wesentlichen Änderungen der Deponie wurden auf Basis verschiedener Plangenehmigungen realisiert.

Bestandsbeschreibung

Das östliche Gebiet der Gemeinde Selmsdorf wird von dem landeseigenen Deponiebetrieb geprägt. Die geringste Entfernung zwischen der Deponiefläche und den nächstliegenden Wohngebäuden der Ortslage Selmsdorf beträgt ca. 850 m.

In den zurückliegenden Jahren wurde die im Außenbereich liegende Deponiefläche von der Gemeinde planungsrechtlich wenig beachtet. Nunmehr sollen mit dem Bebauungsplan die bestehenden Verbindungen und gegenseitigen Ansprüche herausgearbeitet und auf der Ebene der Bauleitplanung verbindlich geregelt werden.

Aus Richtung Schönberg kommend, befindet sich das Gelände der Deponie auf der linken, der südlichen Seite der Bundesstraße B 104. Der hoch aufragende Deponiekörper ist bereits aus einer Entfernung von mehreren Kilometern zu sehen. Er prägt das Landschaftsbild.

Bedingt durch die Begrünung der Deponieflanken, durch die Allee entlang der B 104 sowie durch den bestehenden Heckenstreifen parallel zur B 104 ist die Deponie aus Sicht der sich auf der B 104 bewegenden Verkehrsteilnehmer insbesondere in den Sommermonaten nicht unmittelbar als solche zu erkennen. Dies ändert sich erst, wenn der direkte Einfahrtbereich der Deponie erreicht wird. Hier ist eine von der B 104 abgehende, große asphaltierte Fläche zu erkennen, die hinter einer gesicherten Einfriedung in einen mit Gebäuden, Nebengebäuden und technischen Anlagen bestandenen Raum mündet. Zu diesem Einfahrtbereich gehört auch ein zweispuriger Wartebereich für Lkw. Dieser wird regelmäßig als Zufahrt, aber auch als Wartebereich für Lkw genutzt, die entweder zu Stoßzeiten das Deponiegelände erreichen oder aber zu Zeiten, in denen die Deponie geschlossen ist.

Aus Richtung Westen, d.h. aus Richtung der Ortslage Hof Selmsdorf bietet sich dem Betrachter dagegen ein deutlich anderes Bild. Während die begrünten Hänge des Deponie-Altteils den Blick auf den Deponiebereich verdecken, ist dieser aus Richtung Westen sehr deutlich zu erkennen. Sowohl die aktuellen Deponierungsflächen, die großen, anderweitig genutzten Flächen als auch die verzweigten Verkehrsflächen sind hier deutlich zu erkennen.



Foto 1: Eingangsbereich des Deponiegeländes aus nördlicher Sicht (B 104)

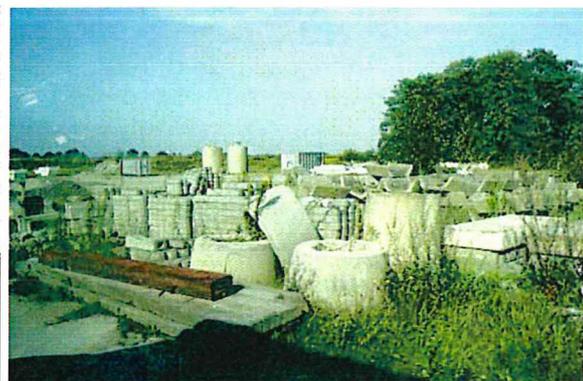


Foto 2: Materiallager auf dem Deponiegelände



Foto 3: Sickerwasserbehandlungsbecken im östlichen Deponiegelände



Foto 4: Renaturierungsteiche im Südosten des Deponiegeländes



Foto 5: Restabfallbehandlungsanlage östlich der künftigen Gewerbefläche am Kirchenholz

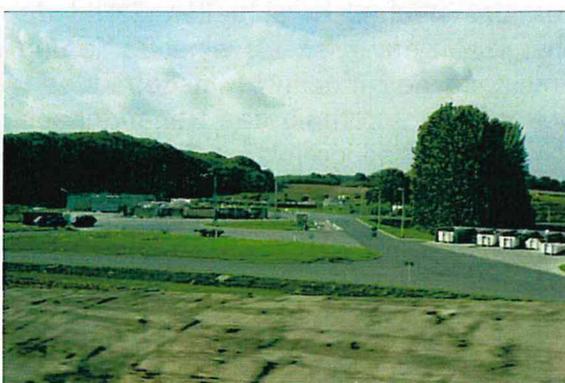


Foto 6: Versiegelte Verkehrs- und temporäre Lagerflächen innerhalb des Deponiegeländes

2.3 Eigentumsverhältnisse und Kosten

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich im privaten Besitz. Die Kostenübernahme für die Planung wird in einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Deponiebetrieb und der Gemeinde abschließend geregelt. Die Kosten für die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen trägt der private Eigentümer. Die Gemeinde Selmsdorf wird hier von allen Kosten freigehalten.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept

Bestandteil des Bebauungsplanes ist das gesamte Betriebsgrundstück der IAG mbH, ergänzt um Flächen für die Herstellung eines neuen Knotenpunktes an der Bundesstraße B 104 sowie um Flächen für eine Aufforstung im östlichen Anschluss.

Die Neuordnung des Knotenpunktes an der Bundesstraße B 104 wird notwendig, da die Flächen des Deponiebetriebes öffentlich nicht zugänglich sind, aber der geplante Entwicklungsstandort im Westen in Form eines „normalen“ Gewerbestandortes öffentlich über eine Privatstraße erreichbar sein soll. Mit diesem neuen Knotenpunkt ist auch eine geänderte Regelung der Zufahrt für die Kraftfahrzeuge mit Wartebereichen zur Deponie erforderlich. Der geordnete Betrieb der Deponie setzt eine Kontrolle der ein- und ausfahrenden Fahrzeuge sowie der Personenbewegungen zwingend vor-

raus. Durch diese Neuordnung des Verkehrs sind Beeinträchtigungen des Alleebestandes zu erwarten.

Die Gemeinde hat sich lange und intensiv mit unterschiedlichen Möglichkeiten auseinandergesetzt, den Bebauungsplan so zu gestalten und zu strukturieren, dass die gewünschte Lenkungsfunktion möglichst deutlich erkennbar wird. Weiterhin soll die existierende und ausgeprägte Binnendifferenzierung bei den Nutzungen innerhalb des Deponiebetriebs aufgenommen und für die unverwechselbare Verortung einzelner Festsetzungen genutzt werden.

Einhergehend mit der Neuordnung der Zufahrtssituation ergeben sich auch Änderungen hinsichtlich der vorhandenen Verwaltungs- und Sozialgebäude im nördlichen Bereich der Deponie. Hauptbestandteil ist der Bau eines neuen Multifunktionsgebäudes, das nach dem aktuellen Stand der Technik errichtet werden soll und somit energieeffizienter ist, als eine Sanierung des Bestandes erreichen könnte. Für die Errichtung des Multifunktionsgebäudes wird ein separater Bauantrag gestellt, eine Betrachtung innerhalb des Bebauungsplanes erfolgt daher ausschließlich nachrichtlich. Die derzeit genutzten Gebäude werden als künftig fortfallend in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde hat sich im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 18 dazu entschieden, insgesamt neun Sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO zu definieren und diesen Sonstigen Sondergebieten einen definierten Nutzungskatalog zuzuordnen. Diesen spezifischen Gebietsfestsetzungen werden für alle Sonstigen Sondergebiete geltende Festsetzungen vorangestellt, die die generellen Zulässigkeiten (z.B. Anlagen zur Erzeugung, Speicherung und Umwandlung von regenerativen Energien) bzw. Unzulässigkeiten (z.B. Anlagen zur thermischen Behandlung von Abfällen, Anlagen zur Klärschlamm-trocknung, Windenergieanlagen) bestimmen.

Mit dieser Vorgehensweise ist die Gemeinde in der Lage, für jedes Sonstige Sondergebiet eine kleinteilige Nutzungsbreite zu bestimmen. Somit können sensiblere Bereiche von potenziell störenden Nutzungen freigehalten werden. Beispielhaft seien hier störende Hochbauten entlang der B 104 (Beeinträchtigung der Ortseingangsgestaltung), lärmintensive Nutzungen in Richtung der Ortslage Selmsdorf (Beeinträchtigung der Wohnfunktionen) genannt.

Die von der Gemeinde festgesetzten Nutzungskataloge für die Sonstigen Sondergebiete werden nachfolgend dargestellt:

Die **Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 8** dienen dem Betrieb der Deponie mit allen dafür erforderlichen Anlagen und Einrichtungen. Darüber hinaus dienen sie der Errichtung von Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Speicherung von regenerativen Energien (z. B. Photovoltaikanlagen) mit Ausnahme von Windkraftanlagen. Innerhalb der festgesetzten **Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 8**, die das eigentliche Betriebsgrundstück der IAG mbH betreffen, sind allgemein zulässig:

- Verkehrsflächen zur inneren verkehrlichen Erschließung einschließlich Stell- und Parkplätze,

- Anlagen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme, Daten/Kommunikation) sowie Anlagen für die Regen- und Brauchwassersammlung,-rückhaltung, -behandlung und -ableitung,
- Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Speicherung von regenerativen Energien (z.B. Photovoltaikanlagen, Elektrolyseure).
- Anlagen zur Überwachung und Kontrolle des Anlagenbetriebes (z. B. Messeinrichtungen und Wetterstationen),
- Leitsysteme in Form von Beschilderungen und Lichtsignalanlagen,
- Anlagen zur Fassung von Deponiegas und Sickerwasser (z. B. Schachtbauwerke, Pumpwerke, Leitungen).

Für das gesamte Plangebiet, innerhalb der festgesetzten **Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 9**, sind generell unzulässig:

- Anlagen zur thermischen Behandlung von Abfällen im Sinne von Abfallverbrennungsanlagen (insbesondere R1-Anlagen nach Anlage 2 des KrWG),
- Anlagen zur Lagerung, Behandlung und Wiederaufbereitung von radioaktiven Abfällen entsprechend der Definition nach dem Gesetz über die friedliche Verwendung der Kernenergie und den Schutz gegen ihre Gefahren (Atomgesetz),
- Anlagen zur Lagerung und Behandlung von Stoffen, die unter das Gesetz über explosionsgefährliche Stoffe (Sprengstoffgesetz - SprengG) fallen,
- Anlagen zur Klärschlamm Trocknung,
- Anlagen zur Nutzung der Windenergie.

Bei der Gliederung der Sonstigen Sondergebiete hat sich die Gemeinde vorrangig an bestehenden Nutzungsstrukturen orientiert und eine Fläche westlich des bestehenden Betriebsgrundstückes für eine künftige bauliche Entwicklung aufgenommen.

Innerhalb des **Gebietes SO 1** sind Verwaltungs- und Bürogebäude mit der erforderlichen sozialen Infrastruktur für den Deponiebetrieb vorhanden. Darüber hinaus wird innerhalb dieses Gebietes die Annahme der Abfälle abgewickelt. Damit verbunden sind Aufstellflächen-/Wartebereiche für Kraftfahrzeuge mit entsprechenden Leiteinrichtungen. Mit dem Bebauungsplan wird eine Neuregelung der Aufstellflächen-/Wartebereiche für Kraftfahrzeuge planungsrechtlich vorbereitet. Ebenso werden Flächen für die technische Infrastruktur, wie Betriebstankstelle und Waschanlagen, genutzt.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 1 „Verwaltung und Annahme“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen zur Verwaltung des Betriebes, zur Annahme und Registrierung von Abfallstoffen, zur technischen Ver- und Entsorgung und zur Überwachung des Betriebes.

Innerhalb der überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebietes SO 1 sind zulässig:

- Verwaltungs- und Sozialgebäude, u.a. Büro-, Konferenz-, Sozial- und Umkleieräume, Kantine, Anmeldung,
- Service- und Garagengebäude sowie Werkstätten,
- Anlagen und Gebäude einer Betriebstankstelle,
- Anlagen und Gebäude einer öffentlichen Tankstelle zur Versorgung mit regenerativen Energien/ Antriebsstoffen,
- Anlagen und Gebäude einer Betriebsfeuerwehr,
- Waschanlagen für Kraftfahrzeuge und Baumaschinen,
- Anlagen und Gebäude zur Ver- und Entsorgung, u.a. Trafostation, Regenwasseranlagen, Kläranlagen für kommunales Abwasser inklusive Pumpwerke,

- Abfallannahme- und Kontrolleinrichtungen, u.a. Waage, Labore,
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Baumaschinen und Lagereinrichtungen,
- Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO, die die Anforderung von Punkt 1.11, Satz 1, unterstützen (z.B. Transportgewerbe, Werkstatt/Abschleppdienste, Logistikunternehmen).

Die Flächen des **Gebietes SO 2** dienen vorrangig als Flächen für die Zwischenlagerung sowohl innerhalb von Gebäuden, als auch auf Lagerflächen. Darüber hinaus befindet sich hier der Standort, der für erforderliche Baustelleneinrichtungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen des Betriebes genutzt wird.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 2 „Zwischenlagerung und Baustelleneinrichtungsfläche“ dient der temporären Zwischenlagerung von Abfällen und Gegenständen der Baustelleneinrichtung.

Innerhalb der überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebietes SO 2 sind zulässig:

- Lagerflächen für Baustoffe,
- Lagergebäude,
- Flächen und Einrichtungen zur Sicherstellung von Abfällen einschließlich deren Umschlag,
- Anlagen zur mechanischen Abfallbehandlung (z. B. Siebanlagen),
- Zwischenlagerung und Aufbereitung von Böden,
- temporäre Aufstellung von Gegenständen der Baustelleneinrichtung.

Außerhalb der überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebietes SO 2 sind zulässig:

- temporäre Aufstellung von Gegenständen der Baustelleneinrichtung.

Zur Baustelleneinrichtung zählen u.a. Container mit Büro- und Sozialräumen sowie Lagerräume und Lagerflächen für Materialien und Maschinen.

Die Flächen des **Gebietes SO 3** sind für die Zwischenlagerung sowie künftig zur Energieerzeugung bestimmt.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 3 „Zwischenlagerung von Baustoffen und Ersatzbaustoffen“ dient der temporären Zwischenlagerung. Innerhalb der überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebietes SO 3 sind zulässig:

- Lagerflächen für Baustoffe und Ersatzbaustoffe,
- Lagergebäude,
- Anlagen der mechanischen Abfallbehandlung (z. B. Siebanlagen),
- Zwischenlagerung und Aufbereitung von Böden,
- temporäre Aufstellung von Gegenständen der Baustelleneinrichtung,
- Anlagen für die Gaserzeugung, -speicherung und -verwertung,
- Anlagen für die Prozesssteuerung und -überwachung,
- Anlagen für die Energieerzeugung, -verteilung und -speicherung,
- Lager-, Verwaltungs-, Technik-, Garagengebäude und -plätze, Werkstätten.

Außerhalb der überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebietes SO 3 sind zulässig:

- temporäre Aufstellung von Gegenständen der Baustelleneinrichtung.

Innerhalb des Gebietes SO 4 erfolgen unterschiedliche Prozesse für den Deponiebetrieb. Die Flächen des **Gebietes SO 4** sind überwiegend durch Wasserspeicherbecken gekennzeichnet. Südwestlich schließen sich die Renaturierungsteiche an. Diese Renaturierungsteiche sind als Fläche für Entsorgungsanlagen festgesetzt.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 4 „Gas- und Sickerwasser“ dient der Reinigung, Aufbereitung und Verwertung von Deponiegasen und von Mischgasen im Sinne der Schwachgasnutzung des Deponiegases sowie der Energieerzeugung. Weiterhin dient es der Sickerwasserbehandlung einschließlich dessen Speicherung sowie der Speicherung von Teilströmen aus dem Behandlungsprozess der Sickerwasserbehandlung. Innerhalb der überbaubaren Fläche des Sonstigen Sondergebietes SO 4 sind zulässig:

- Anlagen für die Sickerwasserfassung, -speicherung und -behandlung, einschließlich der Anlagen zur Abluftbehandlung
- Anlagen zur Überwachung der Sickerwasserqualität,
- Anlagen für die Gasspeicherung, -behandlung und -verwertung,
- Anlagen zur Behandlung von Abfällen (z. B. Konditionierung und Stabilisierung) einschließlich der Zwischenlagerung,
- Anlagen für die Prozesssteuerung und -überwachung,
- Anlagen für die Energieerzeugung, -verteilung und -speicherung,
- Anlagen der mechanischen Abfallbehandlung (z. B. Siebanlagen),
- Lager-, Verwaltungs-, Sozial-, Technik- und Garagengebäude und -plätze sowie Werkstätten,
- Lagerflächen für Baustoffe,
- Zwischenlagerung und Aufbereitung von Böden,
- temporäre Aufstellung von Gegenständen der Baustelleneinrichtung.

Außerhalb der überbaubaren Flächen des Sonstigen Sondergebietes SO 4 sind zulässig:

- temporäre Aufstellung von Gegenständen der Baustelleneinrichtung.

Innerhalb der **Gebiete SO 5** liegen die Regenwassersammelbecken, die Bestandteile des Entwässerungskonzeptes des Betriebsgrundstückes sind. Nördlich der Gebiete SO 1 und SO 9 sollen künftig neue Becken zur Aufnahme und Ableitung des Regenwassers aus diesen Gebieten errichtet werden. Entsprechend erforderliche Flächen sind in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Flächen der Regenwassersammelbecken selbst sind als Fläche für Entsorgungsanlagen festgesetzt.

Die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 5 „Regenwasser“ dienen der Sammlung, Behandlung und Ableitung von Regenwasser. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete SO 5 sind zulässig:

- Anlagen für die Regenwassersammlung, Regenwasserrückhaltung und -behandlung.
- Anlagen für die Regenwasserableitung.

Die Flächen innerhalb des **Gebietes SO 6** dienen als Lagerflächen, der Vorbehandlung sowie für Anlagen der Ver- und Entsorgung. Innerhalb der Fläche des SO 6 sind keine Flächenerweiterungen über den derzeitigen Bestand hinaus vorgesehen.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 6 „Pumpwerk/Abfallbehandlung“ dient der mechanischen und physikalischen Vorbehandlung von Abfällen. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 6 sind zulässig:

- Anlagen für mechanische und physikalische Behandlung von Abfällen (z. B. Konditionierung und Stabilisierung),
- Zwischenlagerung von Baustoffen und Ersatzbaustoffen,
- Pumpwerke einschl. Fassungseinrichtungen für Deponiesickerwasser und Regenwasser,
- Flächen und Einrichtungen zur Sicherstellung von Abfällen einschließlich deren Umschlag,

- Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Baumaschinen und Container.

Innerhalb des **Gebietes SO 7** ist die Restabfallbehandlungsanlage mit den erforderlichen Gebäuden und Nebenanlagen vorhanden.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 7 „RABA-Restabfallbehandlungsanlage“ dient der Behandlung und Lagerung von Abfällen und Wertstoffen. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 7 sind zulässig:

- Anlagen für die mechanische und biologische Behandlung von Abfällen und Wertstoffen, einschließlich der Anlagen zur Abluftbehandlung,
- Lager-, Verwaltungs-, Sozial-, Technik- und Garagengebäude sowie Werkstätten,
- Lagerflächen für Produktionshilfsmittel,
- überdachte und offene Flächen für die temporäre Lagerung von Abfällen, Wertstoffen und Böden einschließlich deren Umschlag,
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Baumaschinen und Container,
- Anlagen zur Überwachung und Kontrolle des Anlagenbetriebes (z. B. Messeinrichtungen, Waage und Wetterstationen).

Innerhalb des **Gebietes SO 8** liegt der eigentliche Deponiekörper, der auf den südlichen Flächen Möglichkeiten für eine weitere künftige Deponierung schafft. Für den Bereich des Gebietes SO 8, innerhalb der Ringstraße gelegen, liegen Genehmigungen nach KrWG vor.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 8 „Deponiekörper/Regenerative Energien“ dient der zeitlich unbegrenzten Ablagerung von Abfällen und der Erzeugung, Speicherung und Umwandlung regenerativer Energien. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 8 sind zulässig:

- Deponierung von Abfällen sowie deren Zwischenlagerung, Behandlung (z. B. Konditionierung, Stabilisierung) und Bereitstellung einschließlich der erforderlichen Abdeckung (Aufschüttungen),
- Nebenanlagen, die dem Betriebszweck der Deponierung von Abfällen dienen (z. B. Wiegeeinrichtungen, Reifenreinigungsanlage),
- Anlagen zur Überwachung und Kontrolle des Anlagenbetriebes (z. B. Messeinrichtungen, Waage und Wetterstationen),
- Stellplätze und Reinigungsanlagen für Kraftfahrzeuge, Baumaschinen und Container,
- Fassungs-, Speicher-, Behandlungs- und Nutzungseinrichtungen für Brauch- und Niederschlagswasser,
- Gewinnung, Zwischenlagerung sowie Bereitstellung und Aufbereitung von Böden,
- Anlagen für die Energieerzeugung, -speicherung und -umwandlung, auch regenerativer Energien.

Innerhalb des **Gebietes SO 9** werden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines gewerblich genutzten Standortes geschaffen.

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet SO 9 „Gewerbefläche am Kirchenholz“ dient der Errichtung und dem Betrieb von Gewerbebetrieben und zwar überwiegend solcher Betriebe, die sich mit der Aufbereitung und der Weiterbearbeitung von Wertstoffen beschäftigen. Zulässig sind Betriebe, die Verwertung und Recycling im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) betreiben. Hierunter wird jedes Verwertungsverfahren verstanden, durch das Abfälle zu Erzeugnissen, Materialien oder Stoffen ent-

weder für den ursprünglichen Zweck oder für andere Zwecke aufbereitet werden; es schließt die Aufbereitung organischer Materialien ein, nicht aber die thermische Verwertung.

Innerhalb der überbaubaren Fläche in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 9 sind beispielhaft zulässig:

- Bodengewinnungs- und aufbereitungsanlagen einschl. der Zwischenlagerung von Böden,
- Anlagen zur mechanischen-, biologischen-, physikalischen-, chemischen Behandlung von Wertstoffen und Böden einschließlich deren Zwischenlagerung,
- Verwertungs- und Recyclinganlagen im Sinne des KrWG mit Ausnahme von Abfallverbrennungsanlagen,
- Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Speicherung von regenerativen Energien (z.B. Photovoltaikanlagen),
- Einrichtungen und Anlagen zum Verkauf von z.B. Kompost, Rindenmulch, Mutterboden,
- Anlagen und Einrichtungen, die den Betrieb eines öffentlich erreichbaren Wertstoffhofes umfassen,
- Anlagen zur Zwischenlagerung von Recyclingmaterialien/Wertstoffen für die Abfertigung zum Transport in eine Anlage zur Weiterverarbeitung (KrWG, Anlage 2 R13). Die Ablagerung von Stoffen im Sinne des § 3 Abs. 27 KrWG ist unzulässig.
- Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO, die die Anforderung von Punkt 1.11, Satz 1, unterstützen (z.B. Transportgewerbe, Werkstatt/Abschleppdienste, Logistikunternehmen).

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO 9 sind unzulässig:

- Anlagen für die Behandlung gefährlicher Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung (AVV),
- Anlagen, in denen als Hauptproduktionsziel gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) entstehen.

Gemäß § 3 Abs. 23 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ist **Verwertung** im Sinne dieses Gesetzes jedes Verfahren, in dessen Hauptergebnis die Abfälle innerhalb der Anlage oder in der weiteren Wirtschaft einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, indem sie entweder andere Materialien ersetzen, die sonst zur Erfüllung einer bestimmten Funktion verwendet worden wären, oder indem die Abfälle so vorbereitet werden, dass sie diese Funktion erfüllen. Anlage 2 des KrWG enthält eine nicht abschließende Liste von Verwertungsverfahren.

Recycling gemäß § 3 Abs. 25 KrWG im Sinne dieses Gesetzes ist jedes Verwertungsverfahren, durch das Abfälle zu Erzeugnissen, Materialien oder Stoffen entweder für den ursprünglichen Zweck oder für andere Zwecke aufbereitet werden; es schließt die Aufbereitung organischer Materialien ein, nicht aber die energetische Verwertung und die Aufbereitung zu Materialien, die für die Verwendung als Brennstoff oder zur Verfüllung bestimmt sind.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der vorhandenen Genehmigungen, hochbaulichen Anlagen sowie der baulichen Entwicklungsziele für die Gebiete SO 1 bis SO 4 und SO 6 bis SO 9 festgesetzt. Für das Sonstige Sondergebiet SO 5 „Regenwasser“ werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht erforderlich, da hier die Sammlung, Behandlung und Ableitung von Regenwasser erfolgt, bauliche Nebenanlagen zulässig sind, aber die Errichtung von Hauptgebäuden nicht vorgesehen ist.

Zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zählen die zulässige Grundflächenzahl sowie die maximal zulässige Firsthöhe. Diese Festsetzungen sind der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung zu entnehmen:

Nutzungsschablonen

| | | | |
|-------------|------------------------|-------------|------------------------|
| SO 1 | a | SO 6 | Io |
| GRZ 0,6 | | GRZ 0,3 | FH _{max} 9,0 |
| SO 2 | a | SO 7 | a |
| GRZ 0,35 | FH _{max} 12,0 | GRZ 0,9 | FH _{max} 14,0 |
| SO 3 | a | SO 8 | |
| GRZ 0,4 | FH _{max} 10,0 | GRZ 1,0 | |
| SO 4 | II a | SO 9 | II a |
| GRZ 0,9 | FH _{max} 10,0 | GRZ 0,8 | FH _{max} 14,0 |

Abb. 4: Nutzungsschablone gemäß Erneutem Entwurf II des Bebauungsplanes (Stand: 13.04.2023)

Die Überschreitung der in der Nutzungsschablone festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unzulässig. Damit sichert die Gemeinde, dass Versiegelungen im Bereich des Deponiebetriebes (Gebiete SO 1 bis SO 8) nicht in großem Umfang über das bestehende Maß hinausgehen. Innerhalb der Gebiete SO 1 bis SO 8 wurden sämtliche baulichen Anlagen und Versiegelungen erfasst und mit der festgesetzten Grundflächenzahl berücksichtigt. Zusätzlich dazu besteht ein geringes Potential für die Herstellung von weiteren baulichen Anlagen. Aus Sicht der Gemeinde Selmsdorf ist die Möglichkeit einer Überschreitung der GRZ in diesem Sonderfall daher nicht notwendig.

Die GRZ mit 1,0 für das Gebiet SO 8 berücksichtigt den Genehmigungsstatus nach Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG).

Die Grundflächenzahl von 0,8 im Gebiet SO 9 entspricht der üblichen Ausnutzungskennzahl für Gewerbegebiete. Hier sollen Versiegelungen auf maximal 80 % der Fläche beschränkt werden.

Die Berechnung der Grundflächenzahl hat auf Grundlage der in Tabelle 1 dieser Begründung genannten Flächenmaße zu erfolgen. Die möglichen Neuversiegelungen für das Plangebiet werden im Umweltbericht dargestellt.

Die zulässigen maximalen Firsthöhen sind Bestandteil der Nutzungsschablone. Innerhalb des festgesetzten SO 1 erfolgt eine Trennung der Baufenster. Für das geplante Multifunktionsgebäude wird eine separate Baugrenze festgesetzt, die sich an den Angaben aus dem Bauvorbescheid orientiert. Dort wird eine maximale Firsthöhe von 17,0 m festgesetzt. Für die restlichen Flächen innerhalb des SO 1 werden weiterhin 9,0 m als maximale Firsthöhe festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO 3 ist die Errichtung eines Doppelmembrangasspeichers mit einer maximalen Anlagenhöhe von 15,0 m zulässig. Aufgrund der Zielsetzung erneuerbare Energien zu erzeugen und zu speichern, ist die Errichtung einer solchen baulichen Anlage notwendig.

Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 3, SO 4, SO 6 und SO 7 sind des Weiteren Schornsteine, Silos und Masten abweichend von den Festsetzungen in der Nutzungsschablone mit einer maximalen First-/Höhe von 25,0 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO 8 ist die Errichtung von Silos mit einer maximalen Höhe von 20,0 m zulässig.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO 9 sind Schornsteine, Silos und Masten abweichend von den Festsetzungen in der Nutzungsschablone mit einer maximalen First-/Höhe von 25,0 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleich der Höhe der Oberkante des Gebäudes.

Für die Bestimmung der festgesetzten Firsthöhen gilt die mittlere Höhenlage des von der baulichen Anlage überdeckten Geländes. Damit sichert die Gemeinde, dass sich die künftige Bebauung in die vorhandene Geländesituation einfügt.

Das Sonstige Sondergebiet SO 8 dient der zeitlich unbegrenzten Ablagerung von Abfällen und der Erzeugung, Speicherung und Umwandlung regenerativer Energien. Die Flächen des Gebietes SO 8 umfassen den eigentlichen Deponiekörper inklusive möglicher Erweiterungsflächen im südlichen Bereich innerhalb der Ringstraße. Für diese Flächen bestehen Genehmigungen nach KrWG. Die Errichtung von Hauptgebäuden ist nicht vorgesehen, daher sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die zulässige Höhe von baulichen Anlagen und zur Zahl der Vollgeschosse entbehrlich. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird allerdings geregelt, dass die Errichtung von Silos mit einer maximalen Firsthöhe von 20,0 m zulässig ist.

3.4 Überbaubare Flächen und Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Diese verlaufen weitestgehend umlaufend um die Sonstigen Sondergebiete, um die Errichtung von baulichen Anlagen zu ermöglichen.

Parallel bzw. entlang der Bundesstraße B 104 sind innerhalb der Gebiete SO 1, SO 2 und SO 3 **Flächen** festgesetzt, **die von einer Bebauung freizuhalten sind**. Dabei wurde unterschieden zwischen der Fläche 1, der Anbauverbotszone von 20 m entlang der Bundesstraße, der Fläche 2, der Verbotszone für hochbauliche Anlagen sowie der Fläche 3, Sichtdreiecke an der Bundesstraße B 104.

Innerhalb der festgesetzten Fläche 1, der Anbauverbotszone von 20 m zur Bundesstraße B 104, dürfen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jegli-

cher Art nicht errichtet werden. Davon ausgenommen ist die Errichtung von Zäunen und Toren sowie Schrankenanlagen im Zusammenhang mit dem Deponiebetrieb.

Innerhalb der festgesetzten Fläche 2, der Verbotszone für hochbauliche Anlagen, dürfen hochbauliche Anlagen jeglicher Art, mit Ausnahme von temporären Anlagen der Baustelleneinrichtung, nicht errichtet werden. Diese Festsetzung in Verbindung mit den festgesetzten Grünflächen wurde zum Schutz des Landschaftsbildes aufgenommen. Damit wird berücksichtigt, dass neue hochbauliche Anlagen oder Hauptgebäude, erst in einer Entfernung von etwa 50 m bis 60 m errichtet werden können. Die Errichtung von Nebenanlagen und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen ist innerhalb dieses Bereiches zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Fläche 3, den Sichtdreiecken an der Bundesstraße B 104, sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind Neuanpflanzungen von Bäumen mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,5 m. Diese Festsetzungen dienen der Gewährung ausreichender Sichtverhältnisse am Knotenpunkt zwischen der künftigen Erschließungsstraße und der Bundesstraße B 104.

Die südlichen Flächen des Deponiegeländes werden von **Waldflächen** umrahmt. Gemäß den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes ist ein 30 m Waldschutzabstand zu berücksichtigen. Dieser Waldschutzabstand ist durch die Aufnahme der 30 m Waldabstandslinie in der Planzeichnung bestimmt.

Innerhalb der festgesetzten Sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 8 sind innerhalb des **30 m Waldschutzabstandes** (gemäß § 20 LWaldG M-V) nur solche hochbaulichen Anlagen unzulässig, die überwiegend dem Aufenthalt von Menschen dienen. Innerhalb der genannten Sonstigen Sondergebiete sind innerhalb des Waldschutzabstandes bauliche Anlagen, die überwiegend dem technischen Betrieb der Deponie dienen, zulässig. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist jedoch unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des zuständigen Forstamtes Grevesmühlen. Dies ist zum Beispiel für den Bau des neuen Multifunktionsgebäudes notwendig. In Folge eines Vor-Ort-Termins mit der zuständigen Forstbehörde kann in diesem Bereich aufgrund des vorhandenen Baumbestandes aus niedrigkronigen Weidenarten eine Ausnahme erteilt werden. Mit Schreiben vom 02. Mai 2022 wurde diese Ausnahme seitens des Forstamtes erteilt.

Mit Schreiben vom 19. Oktober 2017 hat die zuständige Forstbehörde des Weiteren mitgeteilt, dass sie der Errichtung baulicher Nebenanlagen (z.B. Stell- und Lagerflächen u.ä.) innerhalb des 30 m Waldschutzabstandes zustimmt. Dementsprechend dürfen diese baulichen Anlagen, die überwiegend dem technischen Betrieb der Deponie dienen, im Waldschutzabstand errichtet werden. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen innerhalb des Waldschutzabstandes wird aufgrund der Gefahr der Anlagenschädigung durch fallende Bäume sowie der Waldschädigung durch Waldbrand und durch die Gefahren beim Löschen in der Nähe der Solaranlagen ausgeschlossen.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 9 ist gemäß § 20 LWaldG M-V innerhalb des gesetzlichen Waldschutzabstandes von 30 m die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art, mit Ausnahme von Einfriedungen, unzulässig. Innerhalb des

SO 9 wird mit der Festsetzung der Baugrenze der Waldschutzabstand von 30 m eingehalten.

Außerhalb der überbaubaren Flächen in den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 8 sind Verkehrsflächen zur inneren verkehrlichen Erschließung allgemein zulässig.

Die zulässige Bauweise wird aufgrund der vorhandenen hochbaulichen Anlagen und entsprechend den angestrebten Entwicklungszielen festgesetzt:

In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 3 und SO 9 ist die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 70 m zulässig. Die abweichende Bauweise im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet SO 4 ist mit Gebäudelängen bis zu 80 m und im Sonstigen Sondergebiet SO 7 mit Gebäudelängen bis zu 90 m zulässig.

3.5 Umfang der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO 9 sind in den festgesetzten Flächen Abgrabungen bis zu einer Höhe von 62,85 m ü.HN mit einem maximalen Maß von 3,50 m Tiefe bezogen auf das anstehende Gelände zulässig. In den festgesetzten Flächen sind Aufschüttungen bis zu einem Maß von 1,50 m Höhe bezogen auf das anstehende Gelände zulässig. Entstehende Böschungen sind mit einer Neigung von 1:3 oder flacher auszubilden. Aufschüttungen und Abgrabungen haben so zu erfolgen, dass innerhalb des gesamten Sonstigen Sondergebietes SO 9 Geländeflächen mit einem gleichen Höhenniveau entstehen. Zur Sicherstellung des Wasserabflusses innerhalb dieses Gebietes sind Geländeneigungen mit bis zu 5 % zulässig.

Diese Bodenabgrabungen werden zum Teil erforderlich, um Böden für die endgültige Abdeckung des Deponiekörpers bereitstellen zu können. Diese Bodenabgrabungen sind unter Berücksichtigung der Belange an den Bodenschutz durchzuführen. Damit wird es erforderlich, den oberen Mutterboden abzutragen, zu lagern und anschließend einer Verwendung zuzuführen.

3.6 Grüngestaltung

Die Wald- und Grünflächen, die das eigentliche baulich genutzte Betriebsgrundstück umgeben, wurden gemäß dem tatsächlichen Bestand festgesetzt. Sie sichern die Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild. Kleinflächige Entwicklungspotentiale für Grünflächen bestehen insbesondere im nördlichen Plangebiet.

Das geplante, neu zu entwickelnde Gebiet SO 9 erfährt durch die geplanten Anpflanzungen ebenfalls einen Abschluss zum umgebenden freien Landschaftsraum. Die vorhandenen Gehölz- und Vegetationsstrukturen sollen so weit wie möglich erhalten werden.

Durch die Herstellung des neuen Knotenpunktes an der Bundesstraße B 104 bzw. durch die Planstraße müssen Alleebäume für die Realisierung gerodet werden. Eine Auseinandersetzung dazu erfolgt im Umweltbericht. Die Gemeinde hat sich intensiv, auch gutachterlich, mit dem Alleebaumbestand auseinandergesetzt. Der Ausgleich erfolgt entlang der B 104.

3.7 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsvorschriften beziehen sich ausschließlich auf das Sonstige Sondergebiet SO 9 „Gewerbefläche am Kirchenholz“, da es sich hier um Flächen handelt, die neu bebaut werden sollen. Diese Fläche liegt deutlich zurückgesetzt von der Straße, ist jedoch über eine Privatstraße allgemein öffentlich zugänglich und grenzt an den freien Landschaftsraum.

Hier sollen aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung sowie unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes Fassaden von Gebäuden mit einer Länge von über 25 m gestalterisch, baulich oder durch Fassadenbegrünung gegliedert werden. Darüber hinaus werden Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht ausgeschlossen.

Zum vorbeugenden Brandschutz wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet weiche Bedachungen auf den Hauptdachflächen unzulässig sind. Zum Schutz des Grundwassers und der angrenzenden Gräben sind unbeschichtete Metaldächer aus Kupfer, Zink oder Blei im Plangebiet generell unzulässig.

Mit diesem gestalterischen Mindestanspruch verfolgt die Gemeinde das Ziel, dem Baugebiet trotz der räumlichen und funktionalen Nähe zum Deponiebetrieb eine gestalterische Qualität zu verleihen.

Es wird seitens der Gemeinde auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

3.8 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. Diese gute verkehrliche Ausstattung kommt auch dem Deponiebetrieb zu Gute. Wesentliche Verkehrsströme für die Anlieferung führen von der A 20 über die B 104 zur Deponie. Aus Richtung Schleswig-Holstein erfolgt die Anlieferung von der A 1 über das Stadtgebiet Lübeck und weiter über die B 104 zur Deponie.

Die Verkehrsströme treffen sich vor dem zentralen Eingangsbereich der Deponie. Die Zufahrt zu diesem Eingangsbereich wird im Rahmen des Bebauungsplanes grundlegend geändert. Die Notwendigkeit ergibt sich durch die zwingend erforderliche Trennung der Verkehre in Richtung Sonstiges Sondergebiet SO 9 „Gewerbefläche am Kirchenholz“ und in Richtung eigentlichem Betriebsgelände der Deponie. Gemäß Deponieverordnung § 3 Nr. 3 Satz 1 und 2 gilt: „Der Deponiebetreiber hat auf der Deponie außer einem Ablagerungsbereich mindestens einen Eingangsbereich einzurichten. Er hat die Deponie so zu sichern, dass ein unbefugter Zugang zu der Anlage verhindert wird.“ Die Zufahrt zur Deponie ist daher aus Sicherheitsgründen nur während der Öffnungszeiten möglich.

Die Zufahrt zu den geplanten gewerblich nutzbaren Flächen muss entsprechend gesondert geregelt werden und kann nicht über das eigentliche Deponiegelände erfolgen.

Die Zufahrt zum Gebiet SO 9 „Gewerbefläche am Kirchenholz“ ist künftig über eine Privatstraße vorgesehen.

Für die Realisierung der verkehrlichen Erschließung soll die heutige Zufahrt zum Deponiegelände geschlossen und vollständig zurückgebaut werden. Dies trifft auch auf den bereits erwähnten Lkw-Wartebereich zu. Ausgehend von der B 104 erhalten Deponie und Gewerbefläche zunächst eine gemeinsame Zufahrt. Diese wird ca. 150 m westlich der bisherigen Deponiezufahrt liegen.

Die erforderlichen Flächen für den Lkw-Wartebereich werden neu angelegt. Damit einher geht auch ein höherer Komfort für die wartenden Lkw-Fahrer. Darüber hinaus wird die Stellplatzsituation auf dem Deponiegelände neu geordnet.

In einer Verkehrsuntersuchung (erstellt durch die Logos Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Rostock vom 15. November 2017) wurde die Leistungsfähigkeit des künftigen Knotenpunktausbaus geprüft. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass der geplante Verkehrsknotenpunkt sowohl bei den derzeitigen als auch bei den zukünftigen Verkehrsbelastungen leistungsfähig sein wird. Der Bau einer Lichtsignalanlage wird nicht notwendig.

Zur Bestimmung der Lage des neuen Knotenpunktes an der Bundesstraße B 104 wurden Varianten untersucht. Die in den Bebauungsplan aufgenommene Variante ist insbesondere aus verkehrstechnischer Sicht und auch unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten die optimale Lösung. Die Eingriffe in die drei Alleebäume, die zur Realisierung des neuen Knotenpunktes gefällt werden müssen, werden bilanziert. Diese Alleebäume wurden baumgutachterlich untersucht.

Nach ca. 100 m gemeinsamer Zufahrt teilt sich die Straße in Richtung Deponie sowie in Richtung Gewerbefläche. Insbesondere die Zufahrt zum Deponiegelände kann somit reglementiert werden. Inwiefern Zufahrtsbeschränkungen für die Privatstraße erfolgen, ist durch den Eigentümer zu bestimmen.

Der Ausbau der Privatstraße mit Fußweg (1,50 m) und Bankettstreifen ist mit einer Gesamtbreite von 9,50 m vorgesehen, wobei 6,50 m für den fließenden Verkehr genutzt werden sollen. Des Weiteren werden die erforderlichen Fahrbahnverbreiterungen bei den Kurvenradien berücksichtigt. Innerhalb des Gebietes SO 9 sind innerhalb der Verkehrsfläche zusätzlich Parkplätze (3,0 m) in Längsaufstellung für Lkw geplant.

Innerhalb des Gebietes SO 9 sind die erforderlichen betriebsgebundenen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken unterzubringen.

Am Ende der Privatstraße wird eine für Lkw ausreichend dimensionierte Wendeanlage vorgesehen. Im Bebauungsplan ist dafür eine Fläche in einer Breite von 27,0 m festgesetzt.

Innerhalb aller festgesetzten Sonstigen Sondergebiete sind sämtliche für die Mitarbeiter erforderlichen Stellplätze im jeweiligen privaten Betriebsgrundstück unterzubringen.

3.9 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 beträgt rund 207 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenbilanz gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes, gerundete Werte

| Flächennutzung | Flächengröße in m², gerundete Werte | |
|---|---|------------------|
| Sonstige Sondergebiete, gesamt | | 1 565 880 |
| davon: | | |
| SO 1 | 67 460 | |
| SO 2 | 16 040 | |
| SO 3 | 74 560 | |
| SO 4 | 89 200 | |
| SO 5 (ohne Regenwassersammelbecken) | 16 730 | |
| SO 6 | 14 670 | |
| SO 7 | 33 940 | |
| SO 8 | 1 166 310 | |
| SO 9 | 86 970 | |
| Flächen für Entsorgungsanlagen, gesamt | | 43 190 |
| davon: | | |
| Regenwassersammelbecken | 25 460 | |
| Renaturierungsteiche | 17 730 | |
| Verkehrsfläche, gesamt | | 18 270 |
| davon: | | |
| Bundesstraße B104 | 8 430 | |
| Privatstraße | 9 840 | |
| Waldflächen, gesamt | | 206 660 |
| davon: | | |
| Flächen für Wald | 159 330 | |
| Fläche für Aufforstung | 47 330 | |
| Grünflächen, gesamt | | 236 210 |
| davon: | | |
| Heckenanpflanzung | 15 180 | |
| Streuobstwiese | 30 310 | |
| Freianlagen | 74 570 | |
| Ruderale Staudenflur | 43 900 | |
| davon geschütztes Biotop | 2 000 | |
| Schutzgrün | 62 260 | |
| Offener Graben/ Mulde | 550 | |
| Sukzessionsfläche | 5 820 | |
| Verkehrsgrün | 1 640 | |
| Mähwiese mit Kleingewässer | 1 980 | |
| Summe des Geltungsbereiches | | 2 070 210 |

4. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der Gebiete SO 1 bis SO 8 erfolgt weitgehend über die bestehenden Erschließungsanlagen der Deponieanlage. Diese Anlagen sind langfristig leistungsfähig und müssen nur bedarfsweise und kleinteilig erneuert bzw. ausgebaut werden. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen für die technische Erschließung des Gebietes SO 9 „Gewerbefläche am Kirchenholz“ müssen vollständig neu hergestellt werden.

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 Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet. Neuanschlüsse zur Wasserversorgung, insbesondere für das Gebiet SO 9 an die bestehenden Anlagen im Bereich der B 104, sind mit dem Zweckverband abzustimmen und vertraglich zu regeln. Geplant ist das SO 9 über eine neue Versorgungsleitung zu erschließen. Dies erfolgt über die geplante private Erschließungsstraße. In dieser Fläche können die Leitungsbestände verlegt und dem Zweckverband Grevesmühlen durch Dienstbarkeiten zugänglich gemacht werden. Dies wird zusätzlich im Erschließungsvertrag mit dem Amt Schönberger Land geregelt.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z.B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Eine Brauchwasserversorgung ist nach § 12 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Das vorliegende Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

4.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die Gebiete SO 1 bis SO 8 ist über das bestehende Versorgungssystem der Deponie gesichert. Der Deponiebetrieb verfügt über eine eigene Feuerwehr und ein standortübergreifendes Löschwasserkonzept. Dieses umfasst die Bereitstellung von Löschwasser über an das Trinkwassernetz angeschlossene Hydranten sowie Hydranten, welche an die Niederschlagswasserspeicherbecken angeschlossen sind. Ergänzend stehen in den Regen-/Speicherbecken weitere Mengen zur Verfügung. Sowohl die Restabfallbehandlungsanlage (Gebiet SO 7) als auch die Sickerwasserbehandlungsanlage (Gebiet SO 4) verfügen über ein objektbezogenes Brandschutzkonzept, mit entsprechenden Löschmittelvorräten.

Für die Bereitstellung und Sicherung von Löschwasser für das neu zu erschließende Gebiet SO 9 ist eine Löschwassermenge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden erforderlich. Dies entspricht dem gemeindlichen Grundschutz. Die Bereitstellung erfolgt durch das vorgesehene Regenwassersammelbecken nördlich des Gebietes SO 9, das mit einem Löschwasserspeicher ausgeführt wird bzw. wird

das SO 9 an das Löschwassernetz der bestehenden Deponie angeschlossen und bedarfsweise durch eine ausreichend große Zisterne weiter ausgebaut. Die Befüllung einer Zisterne ist nach Aussage des Zweckverbandes Grevesmühlen über einen Hydranten, der an das Trinkwassernetz angeschlossen ist, möglich. Nach Aussagen der Freiwilligen Feuerwehr Selmsdorf ist im geplanten SO 9 mindestens ein Überflurhydrant vorzusehen.

Zur Anbindung an das Löschwassernetz der Deponie soll die Hydrantenversorgung aus dem Niederschlagswasserversorgungssystem am Standort der IAG ausgebaut werden. Dadurch erfolgt eine hydraulische Kopplung und Anbindung an das Löschwassernetz des Deponiebetriebes. Somit kann über drei Versorgungsmöglichkeiten das Löschwasser für den Grundschatz bereitgestellt werden.

Die Detaillierungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Vertragliche Regelungen mit dem Zweckverband Grevesmühlen werden vor Satzungsbeschluss erforderlich. Dem Zweckverband Grevesmühlen wird dazu der Erschließungsvertrag zwischen Amt Schönberger Land und dem Erschließungsträger vorgelegt.

Der Objektschutz, z.B. die Vorhaltung von Speziallöschschäumen, obliegt den einzelnen, künftigen Betrieben. Dieser Objektschutz ist im Rahmen der entsprechenden Betriebsgenehmigungen seitens der Betriebe nachzuweisen.

Die geplanten Verkehrswege innerhalb des Plangebietes sind bzw. werden für die Benutzung durch Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

4.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Für das Plangebiet bilden der Selmsdorfer Graben (1/3) und der Graben am Kirchenholz (5/2/B2) in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine die Vorflut. Diese Gewässer sind nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der Deponiebetrieb (Gebiete SO 1 bis SO 8) verfügt über ein gesondertes Abwasser- und Regenwasserreinigungskonzept, das durch den Bebauungsplan nicht grundsätzlich berührt wird.

Schmutzwasser

Der Zweckverband Grevesmühlen war von der Beseitigungspflicht des häuslichen Abwassers, welches auf dem bestehenden Deponiegelände anfällt, bisher befreit. Durch die Planung des SO 9 westlich des Deponiebetriebes wird diese Befreiung jedoch zurückgenommen und es soll eine übergreifende Lösung zur Ableitung des häuslichen Abwassers vorgesehen werden. Diese wird nachfolgend erläutert.

Für einen Teil des bestehenden Anlagenbetriebes wird lediglich eine Ausnahme aufgrund des andernfalls hohen Erschließungsaufwandes gewährt. Es handelt sich dabei um ein kleineres Sozialgebäude im Osten des Plangebietes im SO 4. Hier besteht für eine geringe Anzahl an Mitarbeitern die Notwendigkeit von Duschräumen. Aufgrund der geringen Menge an anfallendem Abwasser sowie der Distanz bis zu den weiteren Hausanschlüssen im Westen des Plangebietes ist ein Anschluss dieses Gebäudes nicht verhältnismäßig. Für dieses Gebäude nutzt der Betreiber deshalb weiterhin die vorhandene Kleinkläranlage.

Für das Gebiet SO 9 sind die Anlagen zur Abwasserbeseitigung für häusliches und gewerbliches Abwasser neu herzustellen. Die notwendigen Leitungen können in der Fläche der geplanten Erschließungsstraße bis zum Anschluss an die B 104 vorgesehen werden. Ziel ist die Neuverlegung einer Abwasserdruckleitung mit Anbindung und Herstellung eines Anschlusspunktes in den Freigefällekanal der Gemeinde Selmsdorf zur Entwässerung über die bestehende Abwasserdruckrohrleitung an der B105 mit Ableitung in die Kläranlage Dassow. Die Kosten sind durch den privaten Flächeneigentümer zu decken, die neuen Leitungen werden durch den Zweckverband Grevesmühlen übernommen.

Regenwasser

Für den vorhandenen Deponiebereich ist die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über das bestehende Konzept gesichert.

Das innerhalb des Gebietes SO 9 künftig anfallende Prozesswasser (betriebsbedingt verschmutztes Abwasser) ist vor der Ableitung durch jeden künftigen Betrieb in einer firmeneigenen Aufbereitungsanlage bedarfsweise vorzureinigen. In Ausnahmefällen ist im Rahmen des konkreten Bauvorhabens zu prüfen, ob eine Ableitung des Prozesswassers zum bestehenden Deponiereinigungssystem möglich ist.

Das im Gebiet SO 9, im Bereich der Planstraße und den geplanten Gewerbegrundstücken anfallende, unbelastete Regenwasser soll innerhalb von neu herzustellenden Regenwassersammelbecken gesammelt und anschließend gedrosselt in die vorhandene Vorflut, Selmsdorfer Graben 1/3, eingeleitet werden. Die künftigen Betriebe haben sich dazu an eine neu zu errichtende Regenwasserleitung anzuschließen. Das Regenwassersammelbecken befindet sich nördlich des geplanten SO 9. Die Anlagen verbleiben im Eigentum der Ihlenberger Abfallentsorgungsgesellschaft mbH. Eine Einleitgenehmigung ist entsprechend bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg durch den Eigentümer zu beantragen.

4.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird über Anschlusskabel des Netzbetreibers E.DIS Netz GmbH sichergestellt. Parallel zur B 104 verlaufen Versorgungsleitungen (Mittelspannungsleitungen). Darüber hinaus werden Flächen im Osten sowie im nördlichsten Bereich des Plangebietes durch eine unterirdische Mittelspannungsleitung gequert. Darauf wird in der Planzeichnung hingewiesen.

Diese vorhandenen Leitungen sind bei allen weiteren Planungen, insbesondere bei der Erschließungsplanung für den neuen Knotenpunkt mit der B 104 und der neuen Zufahrtsstraße zum Gebiet SO 9, zu berücksichtigen.

Darüber hinaus erzeugt der Deponiebetrieb mittels eigener Erzeugungstechnik elektrische Energie, die primär zur Deckung des Eigenbedarfs herangezogen wird.

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

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sowie die WEMACOM sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes sind Leitungen der Unternehmen vorhanden, die bei allen Bauarbeiten zu berücksichtigen

sind. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit dem entsprechenden Versorgungsunternehmen zu führen.

4.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

In einer Vorabstimmung mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb konnte festgestellt werden, dass unter Beachtung eines Ausbaus gemäß den Anforderungen zur Befahrung mit Abfallsammelfahrzeugen sowie rechtlichen Vereinbarungen zwischen dem Eigentümer der Straße und dem Abfallwirtschaftsbetrieb auch die Befahrung von Privatstraßen möglich ist.

Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das geplante und das sich daran anschließende Straßen- und Wegenetz gewährleistet.

Sofern eine Befahrbarkeit der Privatstraße nicht möglich ist, wären die Abfallbehälter am Abfuhrtag an der nächsten befahrbaren öffentlichen Straße (Bundesstraße B 104) bereitzustellen.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der künftig gewerblich genutzten Baufläche im Gebiet SO 9 keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

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.

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.

Für verschiedene Bereiche des Betriebes der Mülldeponie liegen Einzelgenehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bzw. nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vor. Mit diesen Genehmigungen waren auch die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes (z.B. in Bezug auf Lärm- und Geruchsmissionen) nachzuweisen.

Für den neu zu entwickelnden Standort der „Gewerbefläche am Kirchenholz“ (Gebiet SO 9) wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch die ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck, den 05.03.2018 erstellt, um die Verträglichkeit der beabsichtigten Gewerbenutzung im SO 9 mit der bestehenden benachbarten Wohnbebauung zu untersuchen. Eine Ergänzung des Gutachtens erfolgte mit Datum vom 02. März 2023 und berücksichtigt nunmehr die vorhandenen Windenergieanlagen im Umfeld des Plangebietes.

5.1 Gewerbelärm

Zur Sicherstellung des Schallschutzes bereits in der Bauleitplanung wird auf das Instrument der Geräuschkontingentierung aus DIN 18005 [...] in Verbindung mit DIN 45691 [...] zurückgegriffen. Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch bestehende gewerbliche Nutzungen in der Umgebung. In vorliegender schalltechnischer Untersuchung werden für das Sonstige Sondergebiet SO 9 Emissionsbeschränkungen derart bestimmt, dass die Vorbelastung durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft im Weiteren nicht zu ermitteln ist. Hierzu werden Regelungen der TA Lärm, Abschnitt 3.2.1 [...] (Relevanzschwelle) herangezogen. Demnach ist die zu beurteilende Anlage nicht relevant, wenn die Zusatzbelastung der Anlage die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 6 dB unterschreitet. Eine Berücksichtigung der Vorbelastung ist dann nicht notwendig. Für das Sonstige Sondergebiet SO 9 erfolgt die Festsetzung von Emissionskontingenten L_{EK} in Anlehnung an DIN 45691 [...]. Im späteren Baugenehmigungsverfahren ist für konkrete Bauvorhaben in einer detaillierten Untersuchung nach TA Lärm [...] die Vereinbarkeit mit den getroffenen Festsetzungen nachzuweisen.

Im Ergebnis zeigt sich für das geplante Sonstige Sondergebiet SO 9, dass tagsüber eine nach den Vorgaben aus DIN 18005 [...] uneingeschränkte gewerbliche Geräuschemission möglich ist. Die Festsetzung eines Emissionskontingentes für den Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) ist daher nicht erforderlich. Nachts ist eine Einschränkung der gewerblichen Geräuschemission erforderlich. ...“

Im Ergebnis wird festgestellt:

Für das geplante Sonstige Sondergebiet SO 9 zeigt sich, dass tagsüber eine nach den Vorgaben aus DIN 18005 uneingeschränkte Geräuschemission (flächenbezogener Schallleistungspegel L_w von 60 dB(A)/m²) möglich ist. Es zeigt sich sogar, dass ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 70 dB(A)/m² möglich wäre. Damit ist auch der Planwert aus DIN 18005 für eine industrielle Nutzung von 65 dB(A)/m² noch

ausschöpfbar. Die Festsetzung eines Emissionskontingentes für den Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) ist daher nicht erforderlich.

Bei der Betrachtung im Nachtzeitraum zeigt sich, dass vor allem die vorhandenen Windenergieanlagen (WEA) in der Umgebung des Plangebietes eine übergeordnete Rolle spielen. Die Prognose erfolgt sowohl nach dem Interimsverfahren als auch nach dem alternativen Verfahren entsprechend DIN ISO 9613-2. Das Prognoseverfahren nach dem Interimsverfahren führt gegenüber dem Standardverfahren nach DIN ISO 9613-2 zu höheren prognostizierten Geräuschemissionen an den betrachteten Immissionsorten für die WEA. Die Pegelerhöhungen betragen immissionsortbezogen 1 - 3 dB.

Interimsverfahren

In der Nachtzeit tritt an IP 1 2. OG unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine Gesamtbelastung von 41 dB(A) auf. Der zugehörige Immissionsrichtwert von 40 dB(A) wird aufgrund der Vorbelastung durch die WEA um 1 dB überschritten. An IP 4 wird der nächtliche Immissionsrichtwert bereits durch die Vorbelastung um 2,4 dB überschritten. Durch die Zusatzbelastung des SO 9 tritt eine Pegelerhöhung von 0,5 dB auf. Gerundet beträgt die Pegelerhöhung damit 1 dB. Die Gesamtbelastung beträgt damit 43 dB(A) nachts. Vor dem Hintergrund der Regelungen aus der TA Lärm nach Abschnitt 3.2.1 ist aus schalltechnischer Sicht eine Genehmigungsfähigkeit im Grundsatz gegeben, da die Überschreitung durch die Gesamtbelastung maßgeblich durch die Vorbelastung bestimmt wird. Die Geräuscheinwirkung der Zusatzbelastung des SO 9 ist auf die Nichtrelevanzschwelle (6 dB unterhalb der Immissionsrichtwerte) festgelegt.

Standardverfahren nach DIN ISO 9613-2

Durch die Gesamtbelastung treten an den Immissionsorten IP 1 bis IP 3 keine Richtwertüberschreitungen auf. Bezüglich der Einordnung der Ergebnisse wird auf die Beurteilung nach dem Interimsverfahren verwiesen. An IP 4 wird durch die Vorbelastung ein Beurteilungspegel von 41,1 dB(A) nachts prognostiziert. Damit wird der nächtliche Immissionsrichtwert um 1 dB überschritten. Die Zusatzbelastung durch SO 9 führt zu einer Pegelerhöhung von 0,7 dB. Damit tritt eine gerundete Pegelerhöhung von 1 dB auf. Der nächtliche Immissionsrichtwert wird durch die Gesamtbelastung um 2 dB überschritten.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) daher eine Einschränkung der Geräuschemission erforderlich, um die Relevanzschwelle der TA Lärm einzuhalten. Für das geplante Sonstige Sondergebiet SO 9 ergeben sich die in nachfolgenden Tab. 2 dargestellten Emissionskontingente für die Nachtzeit.

Tab. 2: Emissionskontingente für den Nachtzeitraum

| Emissionskontingente L_{EK}, nachts | |
|---|--|
| Teilfläche | L_{EK}, nachts dB(A)/m² |
| SO 9 | 51 |

Zusätzlich wird auf eine Erteilung von immissionsortbezogenen Zusatzkontingenten verzichtet, die im Vergleich zu den vorherigen Planungen beabsichtigt waren. Damit lägen die von der Sondergebietsfläche prognostizierten Immissionskontingente an

allen Immissionsorten mindestens 10 dB unterhalb der zugehörigen Immissionsrichtwerte. Damit läge die Zusatzbelastung durch das SO 9 nach Abschnitt 2.2 der TA Lärm an den betrachteten Immissionsorten nicht mehr im Einwirkungsbereich der betrachteten Anlagen. Richtwertüberschreitungen durch die Gesamtbelastung träten nachts an Immissionsort IP 4 auf, diese sind auf die bereits durch die Vorbelastung vorliegenden Richtwertüberschreitungen zurückzuführen.

Emissionskontingente sind nicht binnenwirksam und beziehen sich auf Immissionsorte außerhalb des Plangeltungsbereiches. Bezüglich der Gliederung von Gebieten mit festgesetzten Emissionskontingenten wird darauf hingewiesen, dass in einem Sondergebiet auch die Festsetzung von *immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln bzw. Emissionskontingenten* möglich ist. Das BVerwG¹ hat für diese Gebietsart ausdrücklich entschieden, dass eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 BauNVO nicht erforderlich ist. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Selmsdorf werden Sonstige Sondergebiete festgesetzt, um den Nutzungskatalog an das Gebiet angepasst festzusetzen.

Der Nachweis der Einhaltung der unter Punkt 9 im Teil B – Text festgesetzten Emissionskontingente ist im Antrag auf Genehmigung für geplante Anlagen zu erbringen. Die Einhaltung der Emissionsbeschränkungen ist im vorhabenbezogenen Genehmigungsverfahren nach Abschnitt 5 der DIN 45691 nachzuweisen. Die Beurteilungspegel ansiedlungswilliger Betriebe sind dabei entsprechend TA Lärm zu ermitteln und mit den zulässigen Immissionskontingenten zu vergleichen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplanes, wenn der nach TA Lärm ermittelte Beurteilungspegel die zugehörigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten IP 1 bis IP 4 um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze nach DIN 45691).

Ein Formulierungsvorschlag für die Festsetzung im Bebauungsplan ist Bestandteil der Schalltechnischen Untersuchung. Entsprechende Festsetzungen werden im Teil B – Text getroffen.

¹ BVerwG, Urt. v. 6.3.2018 – 4 BN 13/17, juris Rn. 33.



Abb. 5: Lageplan mit Darstellung der Immissionspunkte (IP 1 bis IP 4), Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung, ALN Akustik Labor Nord, Stand 02.03.2023

In Bezug auf tieffrequente Geräusche sind der o.g. Schalltechnischen Untersuchung folgende Ausführungen zu entnehmen:

„Zur Berücksichtigung tieffrequenter Geräusche verweist die TA Lärm [...] unter Nummer A 1.5 auf DIN 45680, Ausgabe März 1997 [...] und auf Beiblatt 1 zu DIN 45680 [...]. Eine unzulässige Geräuschimmission durch tieffrequente Geräusche ist danach nicht zu erwarten, wenn die in Beiblatt 1 genannten Anhaltswerte in Aufenthaltsräumen nicht überschritten werden. Die Einwirkung tieffrequenter Geräusche ist messtechnisch zu ermitteln, eine Prognose ist rechentechnisch ohne weiteres nicht möglich. In einigen Bundesländern sind Prognoseverfahren zur Abschätzung der tieffrequenten Geräuschimmission entwickelt worden, deren Anwendung im Einzelfall mit der entsprechenden Genehmigungsbehörde abzustimmen ist.

Eine Einschätzung zu zukünftig möglicherweise vorhandenen tieffrequenten Geräuschquellen ist zum derzeitigen Planungsstand nicht möglich, da die Art der ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe nicht bekannt ist. Eine entsprechende Einschätzung sollte im Rahmen der Genehmigungsverfahren bei der Ansiedlung der Betriebe berücksichtigt werden.“

Im Bebauungsplan unter den Hinweisen auf dem Plan wird daher darauf hingewiesen, dass eine immissionsschutzrechtliche Einschätzung möglicher tieffrequenter Geräuschquellen im Rahmen der Genehmigungsverfahren bei der Ansiedlung der Betriebe zu erfolgen hat.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen kann der Schutz der Wohnbevölkerung sichergestellt werden.

5.2 Verkehrslärm

Mit einer Verkehrsuntersuchung (erstellt durch die Logos Ingenieur – und Planungsgesellschaft mbH, Rostock vom 15.11.2017) wurde die Leistungsfähigkeit des künftigen Knotenpunktausbaus geprüft (siehe Punkt 2.4 dieser Begründung). Im Rahmen dieser Untersuchung wurden auch Abgaben für die zukünftige Verkehrserzeugung mit der Realisierung des Gebietes SO 9 getroffen. Es wird darin davon ausgegangen, dass ein zusätzlicher Verkehr von täglich 355 Fahrzeugen entsteht. Davon fallen 181 Fahrten auf den Lkw-Verkehr. In der Verkehrsmengenkarte des Landes Mecklenburg-Vorpommern von 2015 sind für den Abschnitt der B 104 zwischen Selmsdorf und Schönberg ein Gesamtverkehr von 4149 und ein Schwerverkehr von 571 dargestellt.

Bereits im Rahmen des Lärmaktionsplanes hat sich die Gemeinde Selmsdorf mit der Thematik des Verkehrslärms intensiv auseinandergesetzt. Maßnahmen zur Lärmreduzierung, insbesondere durch den Einbau von Flüsterasphalt im Bereich der Ortsdurchfahrt, haben bereits zur nachhaltigen Reduzierung beigetragen.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass der deutlich überwiegende Anteil des Schwerverkehrs direkt über die Ortsumgehung Schönberg den Anschluss an die Autobahn BAB 20 sucht. Derzeit ist es das Ziel, dass die Flächen des Gebietes SO 9 seitens des Deponiebetreibers verpachtet werden. Seitens des Verpächters sollte, analog zu bestehenden Vereinbarungen, mit den künftigen Gewerbebetreibern vereinbart werden, dass der An- und Ablieferungsverkehr mit Lkws nicht über die Ortsdurchfahrt Selmsdorf mit Nutzung der Autobahnanschlussstelle Lüdersdorf zu erfolgen hat. Der Eigentümer der Fläche des Gebietes SO 9 hat gegenüber der Gemeinde erklärt, diese vertragliche Regelung verbindlich in die Pachtverträge aufzunehmen.

Vor diesem Hintergrund geht die Gemeinde davon aus, dass die prognostizierte Zunahme des Schwerverkehrs zu keinen erheblichen Mehrbelastungen für die Ortslage Selmsdorf führen wird.

6. Sonstiges

Innerhalb des Plangebietes sind gesetzlich geschützte Lage- oder Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden. Diese Vermessungsmarken sind gesetzlich geschützt und dürfen u.a. nicht in ihrer Lage verändert oder entfernt werden. Zur Sicherung von mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken darf eine Schutzfläche von 2,0 m im Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Im Umkreis von 30 m um diese Vermessungsmarken sind Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern zu vermeiden.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Zeitweilig in Anspruch genommene naturbelassene Flächen sind durch den Bodendruck mindernde Maßnahmen vor schädlichen Bodenverdichtungen zu schützen (z.B. Baustraße, „Baggermatratze“, Raupenfahrzeuge).

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 Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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.

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

Gemeinde Selmsdorf, den 14.12.2023



Haras Krett
Der Bürgermeister