

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Selmsdorf

Betrifft: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstücken“
hier: **Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Selmsdorf hat in ihrer Sitzung am 08.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 mit der Gebietsbezeichnung „Gewerbegebiet Kurzstücken“ gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 beabsichtigt die Gemeinde, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Nordwesten von Selmsdorf, südlich des bestehenden Gewerbestandortes und der B 104 sowie nördlich der Ortslage Lauen, zu schaffen. Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 beträgt rund 15 ha.

Die Gemeinde Selmsdorf reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage nach Gewerbeflächen. Diese ergibt sich daraus, dass sich in den vergangenen Jahren, durch vorausschauende Entscheidungen innerhalb der Gemeinde und durch die Lagegunst als östliche Nachbargemeinde von Lübeck, zahlreiche Gewerbebetriebe in der Gemeinde angesiedelt haben. Darüber hinaus bietet die Gemeinde eine gut ausgebaute Infrastruktur und exzellente Anbindungen an das überörtliche und überregionale Verkehrsnetz.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, die dazugehörige Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom

10.05.2021 bis zum 15.06.2021

im Fachbereich IV – Bauen und Gemeindeentwicklung des Amtes Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB während der Dienststunden zu folgenden Zeiten:

Montag bis Donnerstag:	09.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Dienstag und Donnerstag:	14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Während dieser Auslegungszeit besteht die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung. Von jedermann können in dieser Zeit Stellungnahmen zum Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Die Gemeinde weist darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Sollte aus Gründen der COVID-19-Pandemie die Amtsverwaltung für den Besucherverkehr geschlossen sein, wird der Dienstbetrieb der Amtsverwaltung aufrechterhalten, so dass die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen trotz Einschränkungen im Dienstbetrieb möglich ist.

Hierzu melden Sie sich bitte über die Klingel an der hinteren Eingangstür des Amtsgebäudes in der Dassower Straße 4 in 23923 Schönberg bzw. telefonisch bei Frau Kortas-Holzerland unter Tel. 038828/ 330-1410 oder bei Frau Müller unter 038828/ 330-1411.

Darüber hinaus können die Unterlagen am o.g. Ort innerhalb der Dienstzeiten auch nach vorheriger telefonischer Terminabstimmung unter den zuvor genannten Telefonnummern oder per E-Mail unter g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de bzw. s.mueller@schoenberger-land.de eingesehen werden.

Zusätzlich werden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sowie die genannten Gutachten in das Internet unter der Adresse www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen/Auslegungen für den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind vorhanden und während der öffentlichen Auslegung verfügbar:

1. Umweltbericht mit Informationen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Klima/Luft, Mensch, Landschafts-/Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie zu Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern. Des Weiteren sind Informationen zu Schutzgebieten/-objekten und Waldbelangen verfügbar. Die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dargestellt.

Schutzgut Boden: Innerhalb des Plangebietes sind sickerwasserbestimmte Sande mit vergleichsweise geringen Ackerzahlen vorhanden. Es liegt ein Bodengutachten vor. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Dieser Verlust wird im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfasst und ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Wasser: Aufgrund der anstehenden wasserdurchlässigen Sande ist eine Versickerung grundsätzlich möglich. Es gilt die Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen, wonach unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zu versickern ist, auf denen es anfällt. Das auf der Planstraße anfallende Niederschlagswasser wird zentral gesammelt und in das festgesetzte Regenrückhaltebecken geleitet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind dementsprechend nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt: Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung durchgeführt (siehe Punkt 3).

Im Rahmen der verkehrlichen Erschließung sind Baumfällungen bzw. Umpflanzungen notwendig. Es handelt sich um gemäß § 19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützte Baumreihen. Entsprechende Ausnahmeanträge werden parallel mit dem Entwurf bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Schutzgut Klima/Luft: Mit der Umsetzung der Planung können sich Auswirkungen auf das Regional- und Standortklima ergeben. Generell haben konventionell bewirtschaftete Ackerflächen aber kaum eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung, sodass das Plangebiet durch die verbleibenden Gehölzstrukturen keine erheblichen negativen Auswirkungen im Vergleich zur derzeitigen Nutzung erwarten lässt.

Schutzgut Mensch: Die Erholungsfunktion des Plangebietes ändert sich mit der Umsetzung der Planungsziele nicht. Der Spazierweg wird als Grünfläche in die Planung aufgenommen. Aufgrund der Abschirmung des Plangebietes durch die topographische Entwicklung des Geländes sind die wahrnehmbaren Auswirkungen auf die Wohnfunktion in der Ortslage Lauen eingeschränkt. Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen ausgegangen werden.

Schutzgut Landschaft/Ortsbild: Das Landschaftsbild ist durch das vorhandene Gewerbegebiet sowie die Bundesstraße vorbelastet. Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungs- und Erhaltungsgebote fördern die Einbindung in das Orts-/Landschaftsbild, sodass nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt. Unter Beachtung der Maßnahmen, die gemäß Denkmalschutzgesetz zur Bergung und Dokumentation einzuhalten sind, ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung: Die Kompensationswertermittlung erfolgt methodisch auf Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (1999). Das ermittelte Kompensationsdefizit wird durch interne Kompensationsmaßnahmen sowie extern durch das gemeindeeigene Ökokonto „Magerrasenfläche am Grünen Band“ ausgeglichen.

Schutzgebiete: Formal betrachtet ist das Plangebiet Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes (LSG 121) „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“. Ein Antrag auf die Herauslösung der Flächen wurde durch die Gemeinde Anfang 2014 bei der unteren

Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt. Mittlerweile hat die untere Naturschutzbehörde die Herauslösung in Aussicht gestellt. Es wurde erläutert, dass das Herauslösungsverfahren im Rahmen des Bebauungsplanes abgeschlossen wird. Für alle weiteren Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes besteht aus Sicht der Gemeinde keine Betroffenheit.

Schutzobjekte: Im planungsrelevanten Umfeld sind diverse gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) Biotope in der Datenbank des Landes verzeichnet. Mit der Erarbeitung des Entwurfes erfolgte eine Neubewertung der Biotopstrukturen. Es wurde das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 20 Abs. 3 überprüft. Aus Sicht der Gemeinde sind mit der hier betrachteten Planung keine Maßnahmen verbunden, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der vorhandenen Biotopstrukturen führen.

Waldbelange: Die Waldgrenzen wurden mit dem zuständigen Forstamt abgestimmt und entsprechende Waldabstände berücksichtigt.

2. Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstücken“ der Gemeinde Selmsdorf vom 03.09.2020, 1. Ergänzung vom 13.01.2021 sowie 2. Ergänzung vom 10.03.2021, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Kiel: Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen für das Gewerbegebiet kann der Schutz der Wohnbevölkerung an den nächstgelegenen Immissionspunkten sowie der Schutz der im Gewerbebetrieb angesiedelten Unternehmen sichergestellt werden.
3. Geotechnische Hauptuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Kurzstücken“ der Gemeinde Selmsdorf vom 29.06.2020, GEO.TECH Ingenieure & Geologen GmbH, Schwerin: Es werden Aussagen zu den Bodenverhältnissen sowie zur Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens getroffen.
4. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Potentialabschätzung) vom 12.03.2021: Es wird im Wesentlichen eine Ackerfläche überplant. Die Grünstrukturen in den Randbereichen bleiben erhalten. Im Rahmen der Potentialabschätzung wurde zunächst eine potentielle Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse festgestellt. Unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 ausgeschlossen werden
5. Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 06.01.2014: Die Planung entspricht dem Erfordernis, gewerbliche Bauflächen gemäß dem Eigenbedarf der Gemeinde zu entwickeln, es können Arbeitsplätze gesichert werden und den ortsansässigen Unternehmen ist es möglich, wettbewerbsfähig zu bleiben. Zudem entspricht der Anschluss des Gewerbegebietes an das vorhandene Gewerbegebiet den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung, da einer Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt wird.
6. Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 10.01.2014:

Untere Abfallbehörde: Abfallrechtliche Belange, die in der Zuständigkeit der Landrätin als untere Abfallbehörde liegen, sind nicht erheblich betroffen.

Untere Bodenschutzbehörde: Hinweis, dass keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind sowie Hinweise zum Bodenschutz und den Mitteilungspflichten gemäß Landes-Bodenschutzgesetz.

Untere Immissionsschutzbehörde: Forderung einer Schalltechnischen Untersuchung sowie einer Ergänzung der erforderlichen Festsetzungen zum Schallschutz.

Des Weiteren wird eine gutachterliche Betrachtung der Blendwirkung von Photovoltaikanlagen gefordert. Das Sonstige Sondergebiet Photovoltaik ist jedoch nicht mehr Bestandteil der Planung.

Untere Wasserbehörde: Hinweis, dass keine Trinkwasserschutzgebiete betroffen sind. Hinweise zur Abwasser- und Regenwasserbeseitigung sowie zum Gewässerschutz. Forderung eines Nachweises über die Versickerungsfähigkeit.

Untere Naturschutzbehörde: Es wird auf die Belange des LSG hingewiesen. Ein Herauslösungsverfahren ist notwendig für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

7. Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes vom 16.12.2013: Es liegt keine Betroffenheit von Gewässern zweiter Ordnung vor.
8. Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 06.01.2014: Es werden allgemeine Hinweise zum Natur-, Wasser- und Bodenschutz gegeben. Insbesondere wird auf Entzug von landwirtschaftlichen Nutzflächen eingegangen. Von der Errichtung einer Photovoltaik-Anlage wie im Vorentwurf dargestellt, wird nun abgesehen. In diesem Zusammenhang erfolgte die überwiegende Kritik am vorgelegten Konzept.
9. Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern vom 18.12.2013: Es wird auf bekannte Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes hingewiesen.
10. Forstamt Grevesmühlen vom 14.01.2014: Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgt keine Zustimmung der Forstbehörde. Es wird auf die mittelbaren Beeinträchtigungen auf die Waldflächen, Überplanung von Biotop(verbund)-flächen etc. verwiesen. Es wird eine Prüfung von alternativen Standorten für erforderlich gehalten. Des Weiteren wird auf andere naturschutzfachliche Belange wie die Betroffenheit von Schutzgebieten hingewiesen. Es wird die Aufforstung der Fläche vorgeschlagen. Ebenso wird auf die einzuhaltenden gesetzlichen Mindestabstände zu Waldflächen verwiesen.
11. Forstamt Grevesmühlen vom 22.02.2021: Festlegung der Waldflächen sowie damit einhergehend der Waldabstandsflächen nach vorherigem Vor-Ort-Termin.
12. Zweckverband Grevesmühlen vom 08.01.2014: Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG. Der Löschwasserbedarf ist zu klären und die Bereitstellung mit dem ZVG abzustimmen. In Bezug auf die Schmutzwasserentsorgung ist der vorhandene Leitungsbestand zu erweitern und mit dem ZVG abzustimmen. Das Niederschlagswasser ist vorrangig zu versickern. Bei der Nutzung eines Regenrückhaltebeckens ist ein hydraulischer Nachweis zur Erweiterung des Leitungssystems zu führen.

Hinweise zur COVID-19-Pandemie

Die Verwaltung bittet die Bürger, als Vorsichtsmaßnahme zur Eindämmung der Verbreitung des Corona-Virus - sofern möglich – vorrangig das Angebot der kontaktlosen Einsicht- bzw. Stellungnahme zu wählen.

Hinweise zum Datenschutz

Auf die Datenschutzerklärung der Stadt Schönberg wird ausdrücklich aufmerksam gemacht <http://www.schoenberger-land.de/Datenschutzerklärung>.

Diese Bekanntmachung ist auch auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land unter <https://www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen> einsehbar.

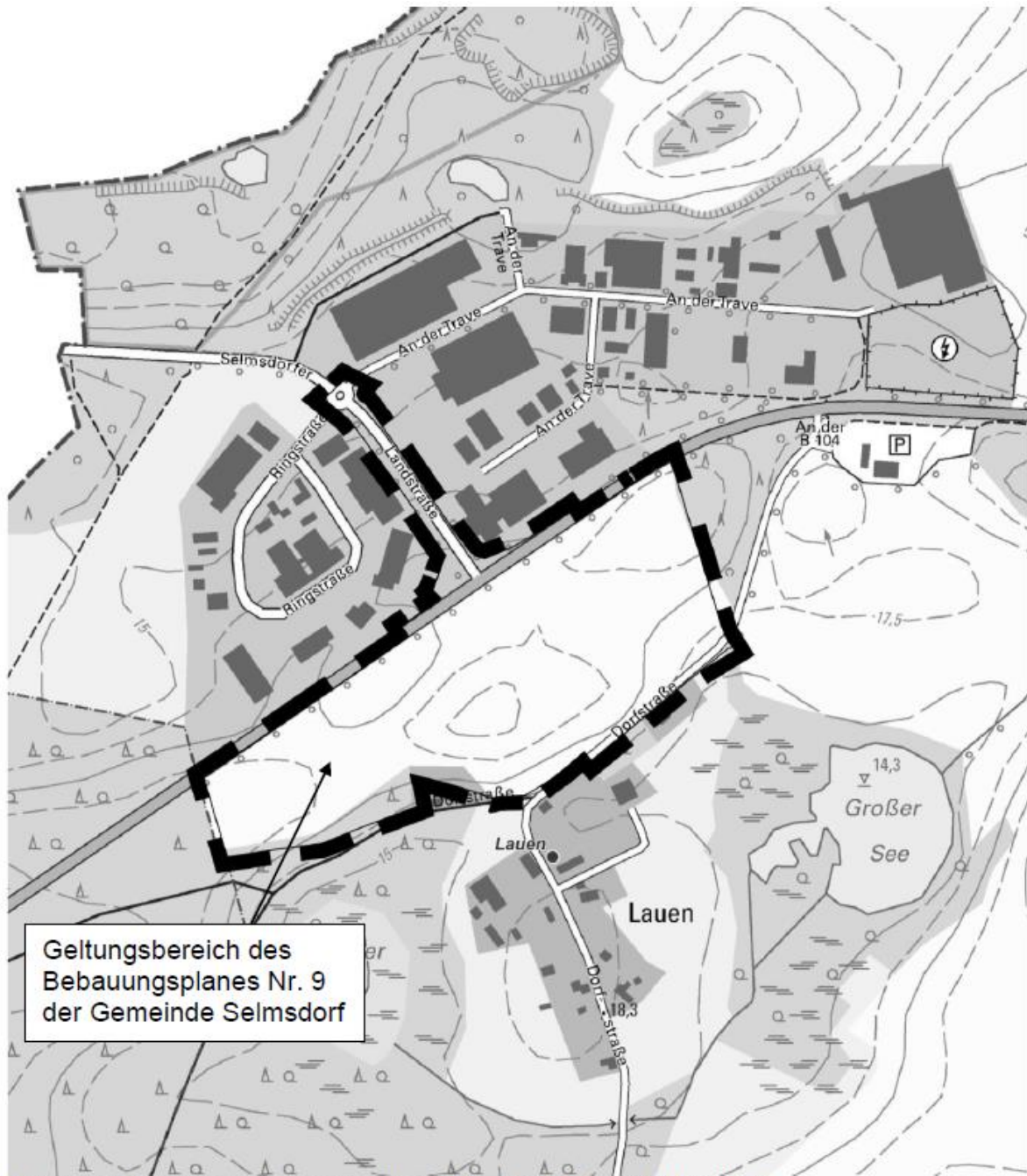
Die Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 9 sowie die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit werden hiermit bekannt gemacht.

Selmsdorf, den 08.04.2021

gez. Marcus Kreft

Bürgermeister der Gemeinde Selmsdorf

Übersichtsplan: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9
„Gewerbegebiet Kurzstücken“ der Gemeinde Selmsdorf



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021.

Im Internet unter www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen mit Ablauf des 21.04.2021 bekannt gemacht.