

Unverbindliche Planerläuterung

Nach Rechtskraft des Teilbereiches 1 des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gewerbegebiet Kurzstucken" hat sich die Gemeinde Selmsdorf weiterhin um einen Ausbau des Geh- und Radweges entlang der Selmsdorfer Landstraße bemüht. Durch eine Verlagerung des Weges auf die östliche Seite der Straße können nunmehr naturschutzrecht-

> Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI, I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBI, I Nr. 6) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBI. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Selmsdorf vom 23.11.2023 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Gewerbegebiet Kurzstucken", umfassend den rechtskräftigen Teilbereich 1 des Ursprungsplanes sowie als Ergänzung die Selmsdorfer Landstraße nördlich des Gewerbegebietes, bestehend aus der Planzeich-

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I

S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6). Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8,16, 18 und19 BauNVO) 1.7 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um maximal +/- 1,50 m verändert werden. Als Bezugspunkt gilt die vorhandene hergestellte Geländehöhe (s. hier-

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

8.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Straßenbegleitgrün" ist die Baumreihe im Bestand zu erhalten. Die übrigen Flächen sind als Landschaftsrasen mit lockerem Strauchbestand zu erhalten bzw. wiederherzustellen. 8.18 Alle Baumaßnahmen sind so auszuführen, dass jegliche Beeinträchtigungen bzw. Beschädigungen der Wurzeln im Wurzelschutzbereich, unter Beachtung der aktuell geltenden Fachstandards, unterbleiben (u.a. Such- und Handschachtung, Wurzelschutzbrücken und Kiespackungen). Die verkehrli-

Nachrichtliche Übernahme der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung:

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 8,16, 18 und19 BauNVO) 1.1 Im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. 1.2 Ausnahmsweise können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO im GEe Wohnungen für Aufsichts- und Bereit-

- und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. 1.3 Im gesamten Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Lagerplätze nicht zulässig. 1.4 Im gesamten Plangebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig. 1.5 Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Plangebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen des im Plangebiet liegenden Betriebes liegt. 1.6 Für die festgesetzte Firsthöhe im GEe wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche festgesetzt. Firsthöhe ist gleich die
- kel. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Gebäudehöhe. Dachaufbauten, wie Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlagen, dürfen die zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. (Bestandteil der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9) Gemäß § 19 Abs. 4 BauGB darf die zulässige Grundfläche inklusive Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB eine maximale Grundflächenzahl von 0,8
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) In den Baugebieten mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude und bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt, dass Gebäude mit einem seitlichem Grenzabstand von mindestens 3,0 m zu errichten sind.
- Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 u. 14 BauNVO Die notwendigen PKW- sowie LKW-Stellplätze für Angestellte, Kunden und Lieferanten sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken vorzuhalten.
- Entlang der Bundesstraße B 104 dürfen in einer Entfernung bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeglicher Art nicht errichtet werden (Anbauverbot gem. § 9 Abs. 1 S. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sowie § 31 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG - MV)). Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unzulässig. Grundstückseinfrie-
- 5. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser und Wasserflächen
- Flächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist 5.2 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist dem festgesetzten
- Regenversickerungsbecken zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen. 6. Für einen bestimmten Zeitraum zulässige Nutzungen sowie Flächen für Aufschüttungen
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB) 6.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländeregulierung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraße
- durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 2,0 m zulässig. Nach Ablauf des genannten Zeitraumes gelten die unter Punkt 1.7 vorgenommenen Festsetzungen. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind Aufschüttungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Geländeregulierung bis zum Tage der Verkehrsfreigabe der Planstraße durch die zuständige Verkehrsbehörde bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig. Nach Ablauf des genannten
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO) 7.1 Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet Emissionskontingente L_{WA}- festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle

Teilgebiet	Flächengröße in m²	L _{WA} tags	L _{WA} nachts
1	21 484	60	40
2	12 382	60	45
3	17 754	60	50
4	25 580	60	35
5	11 935	60	35

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

d) Der Betrieb erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach c) prognostizierte Geräuschimmission den Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. 7.2 Für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume, wie z.B. Büros, Wohn- und

Schlafzimmer, sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w.ges der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel La,res zu Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß

7.3 Für zum Schlafen genutzte Räume sind im Plangebiet schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement R'waes muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen. 7.4 Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt 7.2 bis 7.3

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1a BauGB) 8.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsgrün" ist die Baumreihe zu erhalten. Die übrigen Flächen sind als Landschaftsrasen oder mit strauchartiger Bepflanzung zu ge-

stalten bzw. dauerhaft erhalten. 8.2 (Bestandteil der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9) 8.3 Die Fußwegeverbindung im südöstlichen Teil des Plangebietes, in nordöstliche Richtung führend, ist

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

einer standortgerechten Regelsaatgutmischung mit Kräuteranteil anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die "Naturnahe Wiese" wird eine Entwicklungspflege durch eine Aushagerungsmahd festgesetzt. Hierzu ist im 1. bis 5. Jahr eine zweimal jährliche Mahd zwischen dem 1. Juli und 30. Oktober durchzuführen. Dabei ist das Mähgut abzutransportieren. Darauffolgend ist zur Unterhaltungspflege die Fläche höchstens einmal jährlich, aber mindestens alle 3 Jahre zu mähen. Die Mahd hat nicht vor dem 1. Juli eines Jahres zu erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren. 8.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" sind die Gehölz- und Pflanzenstrukturen in ihrer derzeitigen Ausbildung dauerhaft zu erhalten. Maßnahmen, die den aktuellen Charakter sowie die derzeitige Gestalt verändern können, sind unzulässig 8.7 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abschirmgrün" ist als Pflanzung von Gehölz-

erhaft zu erhalten. Der Anteil der Bäume innerhalb des Abschirmgrüns hat mindestens 30% zu betragen. Dabei sind mind. fünf Großbäume (I. Ordnung) in die Pflanzung zu integrieren. Die Gehölzgruppen sind aus mindestens sieben Gehölzen herzustellen. Dabei sind Lücken von maximal fünf Metern 8.8 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lichtes Gehölz" ist ein zusätzlicher verdichtender Bewuchs mit Gehölzen zu verhindern. Hierzu sind geeignete Maßnahmen wie eine ex-

tensive Beweidung oder eine Mahd mindestens alle ein bis drei Jahre durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. 8.9 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" ist als extensiver Landschafts-8.10 Entlang der Planstraße sind zur Untergliederung der Parkflächen, gemäß der Darstellung in der Planzeichnung, Straßenbäume einer der Arten Breitblättrige Mehlbeere (Sorbus latifolia) oder Echter Rotdorn (Crataegus laevigata) mit der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang

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

8.12 Alle internen Kompensationsmaßnahmen sind im Vorfeld der Bebauung im Zusammenhang mit der Herstellung der Erschließung des Gewerbegebietes umzusetzen. 8.13 Die Wendeanlagen sind mit jeweils einer Rotbuche (Fagus sylvatica) zu bepflanzen und dauerhaft zu

- erhalten. Die Baumscheibe ist mit Landschaftsrasen oder niedrig wachsenden Sträuchern zu gestal-8.14 Innerhalb der neu zu schaffenden Gewerbeflächen ist je angefangener 1 000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (I. Ordnung) mit der Mindestqualität Hochstamm,
- 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. 8.15 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- 8.16 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen. 8.17 Für alle neu angepflanzten öffentlichen Grünflächen gilt eine dreijährige Entwicklungspflege.
- 9. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO 9.1 Im gesamten Plangebiet sind weiche Bedachungen auf den Hauptdachflächen unzulässig. Unbeschichtete Metalldächer aus Kupfer, Zink oder Blei sind generell unzulässig. Gründächer sind zuläs-
- sig. Mindestens 25 % der Hauptdachflächen müssen für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ver-9.2 Gebäudefassaden über 25 m Länge sind gestalterisch, baulich oder durch eine Fassadenbegrünung Stark reflektierende Materialien sind zur Fassadengestaltung unzulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder sich bewegendem Licht sind generell unzulässig. 5 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist von der geplanten Maßnahme ein Bodendenkmal betroffen. Das Bodendenkmal "Lauen, Fpl. 6" befindet sich in der Gemarkung Lauen, Flur 1, Flurstücke 45/82, 45/84 sowie 45/97. Weiter ist der Umgebungsschutz des Baudenkmals (846) "Lauen, Dorfstraße 1, Villa" in der Gemarkung Lauen, Flur 1, Flurstück 41 betroffen. Alle Maßnahmen an Denkmalen sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Einvernehmen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege – LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestes nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

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

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

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

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 20 Landeswassergesetz (LWaG) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ausgeschlossen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaß-

m Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

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

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

Hinweise zur Festsetzung von Emissionskontingenten: ine Kontingentierung auf einen flächenbezogenen Schallleistungspegel Lw tags von 60 dB(A)/m² stellt für potentiell im Plangebiet anzusiedelnde Unternehmen nach Einschätzung des Gutachters keine Einschränkung des Betriebes dar. Nach DIN 18005 wird die gewerbliche Nutzung bei folgenden flächenbezogenen Schallleistungspe-

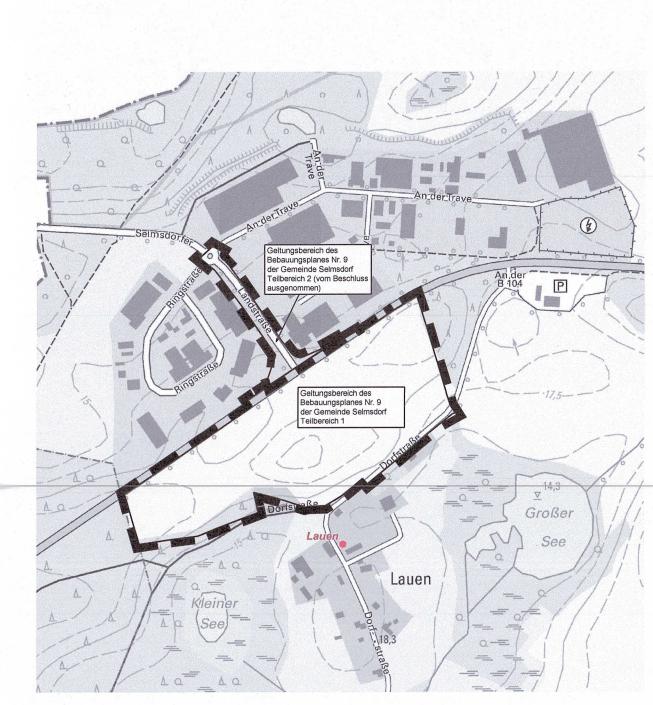
geln als uneingeschränkt betrachtet: 60 dB(A)/m². Auf Gewerbeflächen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel L_W ≈ 50 dB(A)/m² nachts sind mit Einschränkungen nächtliche Arbeiten - vorzugsweise in geschlossenen Hallen - möglich. Auf schalltechnisch relevante Arbeiten im Freien (z.B. LKW-Verkehr und Ladearbeiten) in größerem Umfang muss zwischen 22.00 und 6.00 Uhr jedoch verzichtet werden Auf Gewerbeflächen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel L_W ≤ 45 dB(A)/m² nachts ist ein Nachtbetrieb praktisch ausgeschlossen.

Die gemäß §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) geschützten Einzelbäume und Baumreihen sind einschließlich des Wurzelschutzbereiches (= Kronentraufe + 1,50 m Abstand) dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, einschließlich während der Baumaßnahmen, fachgerecht zu schützen. Pflegeschnitte sind zulässig um die Verkehrssicherungspflicht zu gewährleisten. Sofern Eingriffe in den Wurzelschutzbereich notwendig sind, ist eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erwirken. Die verkehrlichen Anlagen der Selmsdorfer Landstraße im Norden des Geltungsbereiches sind so zu errichten. dass von keiner Wurzelschädigung auszugehen ist. Dabei sind die Fachstandards der DIN 18920 und der RAS-LEP4 einzuhalten.

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30 September abzuschneiden, auf den Stock zu setzten oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Ausnahmen gemäß § 2 Waldabstandsverordnung M-V sind zulässig. Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist gemäß § 20 des Landeswaldgesetzes M-V



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

PLANUNGSBÜRO HUFMANN STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN Dipl. Ing. Martin Hufmann Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde am 13.12.2022 gefasst. Die oftsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 27.01.2023 erfolgt. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 08.05.2023 beteiligt Marcin Gert

Die Gemeindevertretung hat am 13.04.2023 der Straut der Känderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung einschließlich de ortlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Aus-Macco Kach Selmsdorf, den 08.01.2024

Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu einschließlich der Umweltbelange sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 08.05.2023 bis zum 15.06.2023 während der Dienstzeiten im Amt Schönberger Land sowie im Internet auf der Seite des Bau- und Planungsportal M-V nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umund gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worder

weltinformationen zur Verfügung stehen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 28.04.2023 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land sowie auf der Internetseite des Amtes Schönberger-Land bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher/Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 08.05.2023 über die öffentliche Auslegung informiert 11000 Frest

Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereichs am 30.11.2 wird als richtig dargestellt be-können nicht abgeleitet werden. Öffentlich best. Vermesser

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23 12023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Selmsdorf, den 08.01.2024 Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauurgsplanes Nr 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)

und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am 23.11.2023 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begrüngung der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. Selmsdorf, den 08.01.2024 Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde am 11.01.2024 beim Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung eingereicht. Mit Ablauf der Genehmigungsfrist am 13.02.2024 ist die

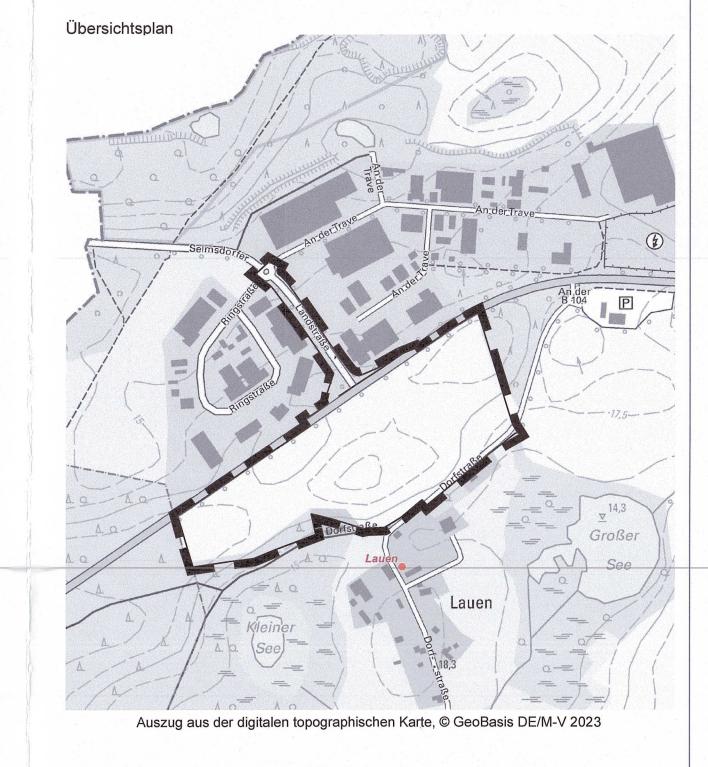
. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 auf Grund der Fiktion nach § 6 Abs. 4 Satz 4 Selmsdorf, den 20.2,2024

Die Nebenbestimmungen wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom .

10. Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit am 2,2021 ausgefertigt

Die Genehmigung des Bebauungsplanes und die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 2.3.202 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land sowie auf der Internetseite des Amtes Schönberger-Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung tritt am 25, 2, 2024 in Kraft. Selmsdorf, den 26,022024 Waran Frest





GEMEINDE SELMSDORF

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

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

SATZUNGSBESCHLUSS

23.11.2023