

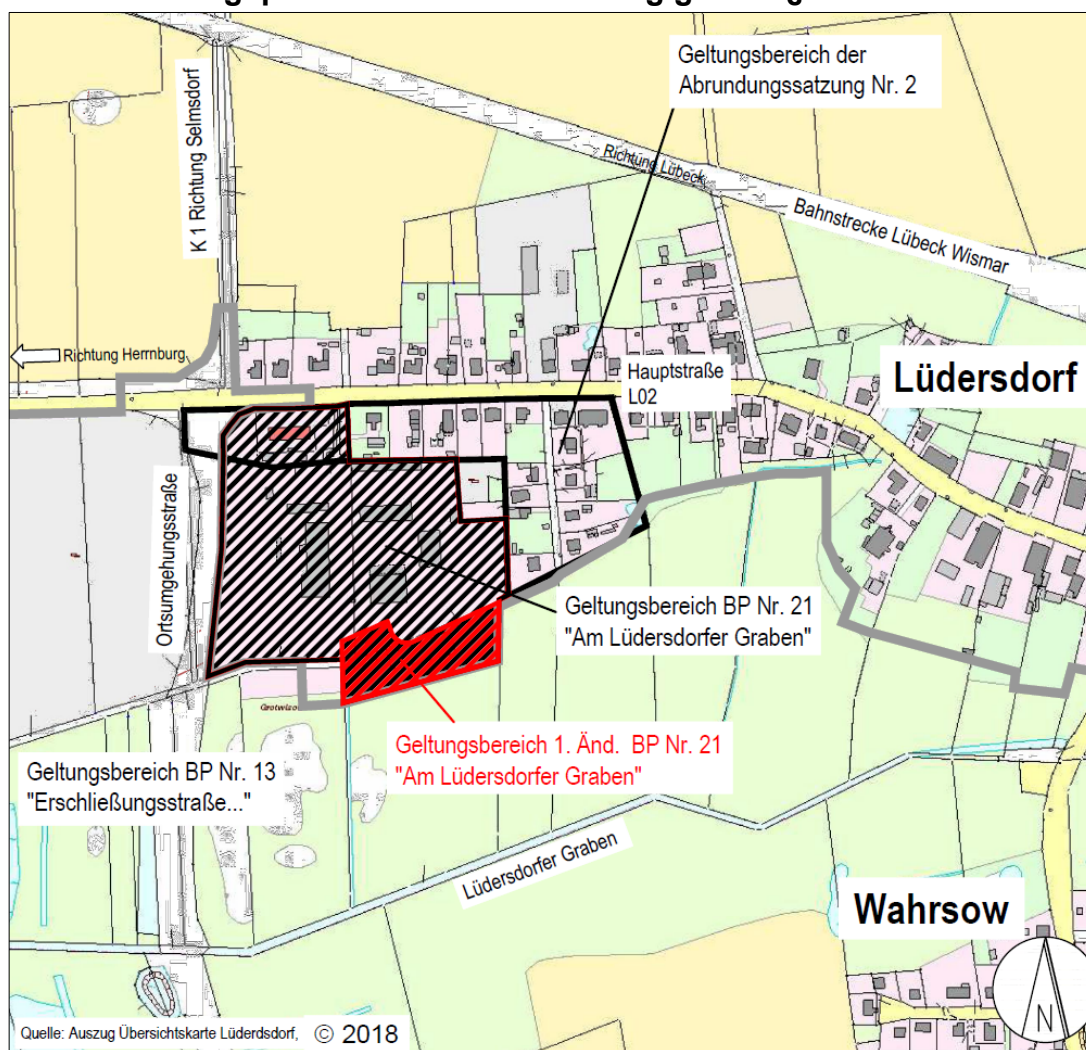


Gemeinde Lüdersdorf

-Landkreis Nordwestmecklenburg-

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Entwurf Stand 19. August 2024

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
sowie Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Gemeinde Lüdersdorf
c/o Amt Schönberger Land
Am Markt 15, 23923 Schönberg
Tel.: 03 88 28 / 330 - 0
E-Mail: info@schoenberger-land.de

M O R PartGmbH
Architektur & Stadtplanung
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0
E-Mail: info@morarchitekten.de



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	1
1.1. Allgemeine Grundlagen der Planung.....	1
1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	2
1.4. Aufstellung als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.....	2
2. Planerische Rahmenbedingungen	4
2.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet.....	4
3.1. Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung	4
3.2. Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur	4
3.3. Vorhandenes Planungsrecht.....	5
4. Erläuterungen zu den Planinhalten.....	6
4.1. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	8
4.2. Ergänzende Hinweise für das Änderungsgebiet.....	8
4.3. Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes	12
4.4. Verkehrliche Erschließung	12
4.5. Ver- und Entsorgung	12
4.6. Landwirtschaft.....	12
4.7. Flächen für Wald.....	12
4.8. Belange des Umweltschutzes	12
5. Bodenordnung, Kosten und Finanzierung	14
6. Flächenangaben (alle Angaben gerundet).....	14
7. Anhang Synopse	15

1. Grundlagen

1.1. Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d. Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2024, 270),

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Am westlichen Rand der Ortschaft Lüdersdorf, südlich der Hauptstraße Richtung Herrnburg, ist seit 2022 auf dem Gelände des Technikstützpunktes der ehemaligen LPG Pflanzenproduktion Lüdersdorf ein Baugebiet entstanden, das zu großen Teilen inzwischen bereits bebaut ist.

Das Planänderungsgebiet befindet sich am südlichen Rand dieses Baugebiets und ist Teil des Bestandsbebauungsplanes Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“.

Der Geltungsbereich der Änderungsfläche hat eine Größe von ca. 5.735 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung bzw. die Baugrundstücke entlang der Straße „Am Graben“,
- im Osten durch Grünlandflächen mit randlichem Einzelbaumbestand,
- im Süden durch angrenzende Grünlandflächen, ein Gehölz mit Feuchtbiotop („Grotwisch“) und
- im Westen durch Waldbestand.

Im Einzelnen werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Lüdersdorf, Flur 1, einbezogen: 212/49; 212/50; 212/51; 212/52; 212/53; 212/54; 212/37 tw. (Fußweg) und 212/34 tw. (Verkehrsfläche „Am Graben“).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“ wurde am 02.02.2022 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf als Satzung beschlossen.

Inzwischen ist die Erschließung erfolgt und ein Großteil der Grundstücke wurde veräußert und überwiegend auch bebaut.

Im Süden des Änderungsbereiches wird das Plangebiet durch eine Strauchhecke begrenzt, die im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Schutz des Ortsbildes auf einer Breite von 8,00 m zum Erhalt festgesetzt wurde.

Die nördlich entlang dieser Strauchhecke liegenden 6 Grundstücke weisen von der südlich festgelegten Baugrenze (ca. 9,00 m bis 9,60 m ü.NN) bis zur festgesetzten Verkehrsfläche der erschließenden Straße „Am Graben“ (ca. 12,20 m bis 12,45 m ü.NN) eine Höhendifferenz von 2,5 m bis zu 3,00 m auf.

Inwieweit Aushub aus den Erschließungsarbeiten zur Modellierung der Höhenlagen verwendet wird, war zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nicht abschließend ersichtlich. In der Planzeichnung erfolgte daher eine eindeutige zeichnerische Kennzeichnung der voraussichtlich aufzufüllenden Flächen mit dem Zusatz, dass hier die Oberfläche der Grundstücke durch Auffüllung den Höhen der angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen ist, um so die Erschließung sicherzustellen. Die Geländehöhen des Ursprungsgeländes sowie die der geplanten erschließenden Verkehrsfläche sind in der Planzeichnung enthalten.

Inzwischen sind einige diese Hanggrundstücke aufgeschüttet oder eine Aufschüttung ist entsprechend geplanter Bauvorhaben vorgesehen. Dabei ragt der Böschungsfuss teilweise 2,00 m-3,00 m in die festgesetzte Strauchhecke hinein. Damit wurde ein teils irreversibler Eingriff in die festgesetzte Hecke vorgenommen, da die überschütteten Baum- und Heckenstrukturen nicht überlebensfähig sind. Für diese Teilbereiche ist der gemäß Bebauungsplan vorgesehene Erhalt der Hecken nicht mehr möglich. Eingriffe in die festgesetzte Hecke außerhalb der Baufenster sind gem. Bebauungsplan nicht zulässig. Befreiungen für explizit im Bauleitplan festgesetzte Pflanzflächen können seitens der Genehmigungsbehörde (Ämter Bauordnung und Planung/ Untere Naturschutzbehörde) nicht erteilt und entsprechend nicht in Aussicht gestellt werden. Gleiche Probleme durch die Aufschüttungen ergeben sich bei einigen als erhaltenswert eingestuften Eichen entlang des Fußweges im Nordosten der Änderungsfläche. Für einige Vorhaben kann daher, trotz ggf. bereits vorliegender Baugenehmigung, mit der Bebauung nicht begonnen werden, weil die Hecken nicht entfernt werden dürfen.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat daher beschlossen, im Zuge eines Änderungsverfahrens die Erhaltungsfestsetzung für die Hecke zu ändern bzw. einzuschränken, um die Errichtung der bereits geplanten Gebäude zu ermöglichen.

1.4. Aufstellung als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Der Bestandsbepauungsplan wurde als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB aufgestellt.

Auch diese Änderung des Bebauungsplanes soll nach § 13 a BauGB erfolgen. Innenentwicklungspläne sind insbesondere für die Erhaltung, die Erneuerung, die Fortentwicklung, die Anpassung oder den Umbau vorhandener Ortsteile vorgesehen.

Vorliegend handelt es sich inzwischen eindeutig um einen vorhandenen Ortsteil. Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Flächen der betroffenen Grundstücke sind im Bestandsbebauungsplan bereits als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Planungsziel, die Änderung der Nutzung einer bislang als Randeingrünung vorgesehenen Fläche, ist eine sog. „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“. Als solche werden Maßnahmen bezeichnet, die nicht als Wiedernutzbarmachung oder Nachnutzung von Flächen zu beurteilen sind. Es werden vorliegend Nutzungsbeschränkungen aufgehoben, um die Bebaubarkeit der betroffenen Hanggrundstücke zu verbessern.

Nach § 13 a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren möglich, wenn:

- a) in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,
- b) durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Punkte sind erfüllt. Das Plangebiet eine Größe von lediglich 5.735 m², so dass die zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Es werden keine weiteren Bebauungspläne der Innenentwicklung, in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Die Planung unterliegt keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b benannte Schutzgüter beeinträchtigt werden oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Kriterien für ein Verfahren nach § 13 a BauGB sind damit erfüllt.

Demnach kann gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, weil die Eingriffe gem. 13 a Abs. 2 Nr. 4 als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Dieses Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde vorabgestimmt, die bestätigt hat, dass für den geplanten Wegfall der Fläche mit Pflanzbindung im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB kein Ersatz zu schaffen ist. Der Eingriff, das Zulassen der Entfernung der Hecke in Teilen, ist somit zulässig.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gem. § 1 Abs.3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen und soll gem. § 1 Abs.5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die in § 1 Abs.6 BauGB genannten Aspekte sind zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs.7 BauGB abzuwägen. Vorliegend ist bereits im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“ ausführlich erläutert worden, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar ist. Im Rahmen dieser Änderung handelt es sich lediglich um die Feinjustierung einer bestehenden Planung.

2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“ berichtigt und stellt für den Bereich der Änderungsfläche Wohnbauflächen dar. Damit gilt der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1. Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Wohngebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Lüdersdorf und wird unmittelbar von der Hauptstraße L 02 erschlossen. Eine zentrale Erschließungsachse, an die jeweils eine westliche und eine östliche Ringerschließung anbinden, führt nach Süden. Über diese Straße „Am Graben“ wird auch der Änderungsbereich erschlossen.

Zwei Grundstücke im Nordosten des Änderungsgebiets liegen an einer öffentlichen fußläufigen Verbindung. Diese führt in das östlich angrenzende Wohngebiet, um eine Durchlässigkeit im Süden der Ortslage entlang des Ortsrandes sicherzustellen. Die als Fußgängerbereich festgesetzte Fläche dient zugleich der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke. Damit binden alle Grundstücke direkt an den öffentlichen Straßenraum an. Die Erschließungen sind inzwischen als Baustraßen erstellt.

3.2. Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur

Das Baugebiet ist weitgehend bebaut. Die Grundstücke des Änderungsbereiches am südlichen Rand sind weitgehend veräußert aber noch nicht bebaut, da geplante Bebauungen aufgrund vorgesehener flächiger Aufschüttungen bis an die südliche Baugrenze und die damit einhergehende Beeinträchtigung der zu erhaltenden Grünstrukturen derzeit nicht genehmigungsfähig sind.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befand sich ursprünglich eine künstlich angelegte und befestigte Böschungskante, an der das Gelände ca. 2 m steil abfiel. Im Anschluss folgte Richtung Süden ein weiterer Geländeversprung von ca. 1,5 m.

Mit Herstellung der Erschließungsstraße fällt das Gelände hier nun 2,5 m bis 3 m ab.

Die Grundstücke am westlichen Rand des Änderungsbereichs (212/54 und 212/53) wurden im Bereich der Baugrenzen weitgehend aufgefüllt. Diese Grundstücke sind sehr tief, so dass ausreichend Platz für eine Böschung verbleibt.

Bei den östlich angrenzenden Grundstücken reichen die Baugrenzen bis an die als zu erhalten festgesetzte Baum-Strauch-Hecke heran. Das Flurstück 212/52 soll nun ebenfalls bis an die Baugrenzen heran aufgefüllt werden, was zu Beeinträchtigungen der Heckenstrukturen führen würde. Die drei östlichen Grundstücke innerhalb des Änderungsbereichs sind derzeit terrassiert und nur teilweise aufgefüllt.

Die benannte Strauchhecke ist weitgehend vorhanden. Sie wurde im Frühjahr auf den Stock gesetzt, d. h. zur Verjüngung kurz über dem Boden abgeschnitten und ist inzwischen wieder ausgeschlagen.

Von den 4 als erhaltenswert festgesetzten Eichen entlang der Fußwegeverbindung sind nur noch die zwei westlichen vorhanden.

3.3. Vorhandenes Planungsrecht

Die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereichs weisen von der südlich festgelegten Baugrenze (ca. 9,00 m bis 9,60 m ü.NN) bis zur festgesetzten Verkehrsfläche der Straße „Am Graben“ (ca. 12,20 m bis 12,45 m ü.NN) einen großen Höhenversprung auf.

Um an die Verkehrsfläche anzubinden und so die Erschließung sicherzustellen, ist textlich festgesetzt (Textfestsetzung 12. Flächen für Aufschüttungen/ 12.1. Auffüllungen der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB), dass im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Aufschüttungen, die Oberfläche der Grundstücke durch Auffüllung den Höhen der angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen ist.

Darüber hinaus ist am südlichen Rand des Plangebietes eine bestehende Randeingrünung als zu erhalten festgesetzt. Auf einer Tiefe von 8,00 m sollte hier die vorhandene Grünstruktur mit dem dichten Baum-Strauch-Bewuchs erhalten und weiterentwickelt werden.

Gem. §9 Abs. 3 BauGB kann bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB die Höhenlage festgesetzt werden. Dies ist in Verbindung mit §18 Abs. 1 BauNVO zur Höhe baulicher Anlagen erfolgt. Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m. Die max. zulässige Traufhöhe bei eingeschossigen Gebäuden ist auf 4,50 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche in der Mitte der Grundstückszufahrt.

Eine Festsetzung der Geländeoberfläche ist nicht möglich, da sich die planungsrechtliche Festsetzung der Höhenlage von der bauordnungsrechtlichen Festsetzung der Geländeoberfläche unterscheidet.

Durch die Süd-Handlage ist die Bebaubarkeit der Grundstücke eingeschränkt. Um darüber hinaus den nutzbaren Bauwuch, d. h. der Bereich innerhalb der Baugrenzen bzw. die nutzbare Grundstückstiefe nicht weiter einzuschränken und um den zukünftigen Bauleuten einen möglichst großen Spielraum zu gewähren, verlaufen die Baugrenzen im Bestandsbebauungsplan entlang des festgesetzten Grüns.

Der Spielraum der Höhenentwicklung ergibt sich derzeit aus der Bestandshöhenlage der festgesetzten Randeingrünung, aus der vorgegebenen Höhenlage der festgesetzten Verkehrsfläche und aus der festgesetzten Höhenlage der Traufe bzw. der Gesamtgebäudehöhe.

Das Bestandsgrün ist zu erhalten. Es darf nicht überbaut oder durch bauliche Anlagen nennenswert beeinträchtigt werden. Ferner ist über die Straße „Am Graben“ zu erschließen. Die Grundstücke sind mindestens im Bereich der Zuwegungen an die Verkehrsfläche anzubinden. Die maßgeblichen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Im allgemeinen Wohngebiet sind darüber hinaus nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (o) und einer GRZ von max. 0,35 zulässig. Die detaillierten Festsetzungen sind dem Bestandsbebauungsplan Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“ zu entnehmen.

4. Erläuterungen zu den Planinhalten

Wesentliche Änderung gegenüber dem Bestandsbebauungsplan ist der Wegfall der Erhaltungsbindung für die Baum-Strauch-Hecke im Süden des Plangebietes zur Verbesserung der Grundstücksausnutzung. Da die Gemeinde Lüdersdorf der Randeingrünung zum Schutz des Ortsbildes weiterhin eine wichtige Bedeutung zumisst, soll jedoch nicht gänzlich auf eine Randeingrünung verzichtet werden.

Statt einer grünordnerischen Textfestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, wie im Bestands-Bebauungsplan, wird die Randeingrünung zum Erhalt des Ortsbildes zukünftig über die örtlichen Bauvorschriften festgelegt.

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 3 lautet bisher:

Einfriedungen (gem. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Grundstückseinfriedungen senkrecht gelattete Holzzäune, Mauern oder Stabmetallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,2 m oder freiwachsende Lebendhecken/ Laubhecken (z. B. Fagus sylvatica – Rot-Buche, Ligustrum vulgare – Gewöhnlicher Liguster, Carpinus betulus – Hain-Buche) zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.

Ergänzt wird nun Folgendes:

An der südlichen Grenze der Flurstücke 212/49; 212/50; 212/51; 212/52; 212/53 und 212/54 ist als Abgrenzung zur freien Landschaft durch die Grundstückseigentümer eine mind. einreihige Randeingrünung aus Bäumen, Gehölzen und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Es wird die Verwendung folgende Arten empfohlen:

Bäume:

Quercus robur - Stiel- Eiche, Betula pendula - Hänge-Birke, Betula pubescens - Moor-Birke, Fagus sylvatica - Rot-Buche, Sorbus aucuparia - Eberesche,

Sträucher:

Corylus avellana - Hasel, Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn, Crataegus laevi-

gata - Zweigriffliger Weißdorn, Prunus padus - Gewöhnliche Trauben-Kirsche, Prunus spinosa - Schlehe, Rhamnus frangula - Faulbaum, Sambucus nigra - Schwarzer Holunder, Rosa canina - Hunds-Rose.

Damit ist am südlichen Rand des Änderungsbereichs weiterhin verpflichtend eine Ortsrandeingrünung herzustellen. Die Nichtumsetzung einer örtlichen Bauvorschrift stellt gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

Da die Pflanzauswahl lediglich Empfehlungscharakter hat und zudem keine Pflanzdichte vorgegeben ist, entspricht die örtliche Bauvorschrift dem Wunsch der Gemeinde Lüdersdorf nach dem Erhalt bzw. der Neuerstellung einer Randeingrünung bei gleichzeitig größtmöglicher Flexibilität für die Eigentümer.

Die ehemalige Textfestsetzung Nr. 9.2 als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB) wird im Zuge dieses Änderungsverfahrens gestrichen.

Damit besteht die Möglichkeit der Entnahme und Verkleinerung der bestehenden Strauchhecke, sofern Ersatzpflanzungen getätigt werden. Der Erhalt der bestehenden Heckenstruktur ist ebenfalls möglich.

Für die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches besteht im Gegenzug künftig zudem die Verpflichtung weitere Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken vorzunehmen. Aufgrund ihrer Unterhaltungsverpflichtung für die Baum-Strauch-Hecke waren diese Grundstücke bislang ausgenommen von dieser Festsetzung. Dieser Ausschluss entfällt nun. Die **Textfestsetzung Nr. 9.1 lautet zukünftig wie folgt:**

9.1. Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken ist aus gestalterischen Gründen mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Anpflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfolgen.

Es sind standortgerechte Laubgehölze, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu verwenden wie:

Quercus robur – Stiel-Eiche, Sorbus aucuparia – Eberesche, Betula pendula – Hänge-Birke, Prunus avium – Vogel-Kirsche, Malus ssp. – Apfel in alten Arten und Sorten, Pyrus ssp. – Wildbirne bzw. Birne in alten Arten und Sorten.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neuanpflanzungen in der gleichen Art und Qualität auf demselben Grundstück zu schaffen.

Alle Pflanzmaßnahmen sind in der Planung zu berücksichtigen und entsprechen in den Bauvorlagen einzutragen.

Für die verbliebenen Eichen entlang des Fußweges im Nordosten des Änderungsbereiches wird die Erhaltungsfestsetzung beibehalten. Es bestand bislang eine Ausnahmeregelung zur Beseitigung, sofern die Grundstücke ansonsten nicht sinnvoll erschlossen werden können. Diese Regelung erfordert einen hohen Prüfaufwand, der für die nun verbliebenen beiden Eichen nicht mehr angemessen erscheint. Die Ausnahmeregelung entfällt. Sollte der Baum abgängig sein, so ist er zu ersetzen.

Die Festsetzung lautet nun wie folgt:

9.3 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Baumbestand ist gem. der Satzung zum Schutz der Bäume der Gemeinde Lüdersdorf sowie nach § 18 NatSchAG M-V geschützt und zu erhalten. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung (Stammumfang mind. 12 cm) auf demselben Grundstück vorzunehmen.

Die Baugrenzen berücksichtigen weiterhin den Baumbestand, um keine Anreize zum Fällen der Bäume zu schaffen. Die Fortsetzung des östlich angrenzende wegbegleitenden Baumstandes ist städtebaulich wünschenswert.

4.1. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Durch die umfangreichen Abbrucharbeiten im Plangebiet kam es innerhalb des gesamten Neubaugebietes zu erheblichen Geländebewegungen und gleichzeitig Geländemodulationen. Insbesondere Änderungsbereich gibt teils erheblichen Höhenversätzen. Hier wurden daher vorsorglich Flächen für Aufschüttungen festgesetzt, auf denen die Oberfläche der Grundstücke durch Auffüllung den Höhen der angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen ist. Es handelt sich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB um Flächen für Erdaufschüttungen zur Herstellung der Bebaubarkeit der Baugrundstücke.

Diese Flächendarstellung bleibt bestehen.

Da offensichtlich missverständlich war, inwieweit die Baugrundstücke aufzufüllen sind, wird die **Textfestsetzung Nr. 12.1** dahingehend **konkretisiert**, dass die Auffüllung primär der Sicherung der Erschließung und der Anbindung der Grundstücke an die Verkehrsfläche dient.

Die Textfestsetzung lautet zukünftig wie folgt:

12.1. Auffüllungen der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Auf den Flächen für Aufschüttungen ist die Oberfläche der Grundstücke mindestens im Bereich der Zufahrt durch Auffüllung den Höhen der angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen.

Damit wird klargestellt, dass es nicht erforderlich ist, das Grundstück in Gänze aufzufüllen.

4.2. Ergänzende Hinweise für das Änderungsgebiet

Das Bauen am Hang erfordert eine sorgfältige Planung. Die Gebäude sollten aus städtebaulichen Gründen, im Hinblick auf das Ortsbild aber auch im Sinne einer Gebäudenutzung hangangepasst geplant werden. Auch zur Reduzierung von Baukosten ist es sinnvoll, das bestehende Gelände sorgfältig zu erfassen und in die Planung einzubeziehen.

Es ist, besonders auch unter Wirtschaftlichkeitsaspekten, dringend zu empfehlen, vor Beginn der Gebäudeplanung eine Geländevermessung des Grundstücks durchzuführen und die Hangneigung des Geländes im Entwurf zu berücksichtigen, um u. a. Auffüllungen zu reduzieren.

Zu empfehlen sind Gebäudetypen, die sich für eine Hangbauweise gut eignen, wie z.B. unterkellerte Gebäude, sog. Split-Level-Gebäude mit gegeneinander versetzten Wohnebenen oder abgestuften Gründungsebenen.

Nur damit ist es möglich, das Gebäude optimal in den Hang einzupassen und kostenreduzierende Maßnahmen zu planen, wie z.B. eine Abstufung der Gründungsebene oder die Reduzierung von Anzahl und Umfang notwendiger Stützbauwerke, Auffüllungen usw..

Auch die ggf. unterschiedliche Tragfähigkeit von Hanggeländen sowie eine ggf. bereits während der Bauphase angepasste Oberflächenentwässerung gilt es zu berücksichtigen.

Das Bauen am Hang erfordert zudem Abstimmung mit dem Nachbarn. Maßgeblich ist im Regelfall die gewachsene Geländeoberkante. Ist diese, wie vorliegend, nicht ohne Weiteres zu ermitteln, hat ggf. im Zuge der Bauvorlage behördliche Festlegung zu erfolgen.

Dieses rechnerische Maß kann im Zuge eines Bauvorbescheids, der Baugenehmigung, der Baufreistellung oder aber durch einen gesonderten eigenständigen Bescheid unter Berücksichtigung der festgelegten Höhe der Straßenverkehrsfläche und der vorhandenen Höhen am südlichen Grundstücks- bzw. Plangebietsrand ermittelt und festgelegt werden. Es wird dringend empfohlen, Planungen im Vorfeld der Maßnahmen mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen, die dann die Höhenlage im Einzelfall festlegt.

Es ist zu beachten, dass nicht ohne Weiteres das Gelände der seitlichen Grenzen zum Nachbarn verändert werden darf. Veränderungen können Auswirkungen auf die Bemessung der Grenzabstände haben. Hier ist ein Einvernehmen mit den Nachbarn herbeizuführen. Ggf. sind zudem im Vorfeld Baulasten oder Abweichungen eintragen zu lassen.

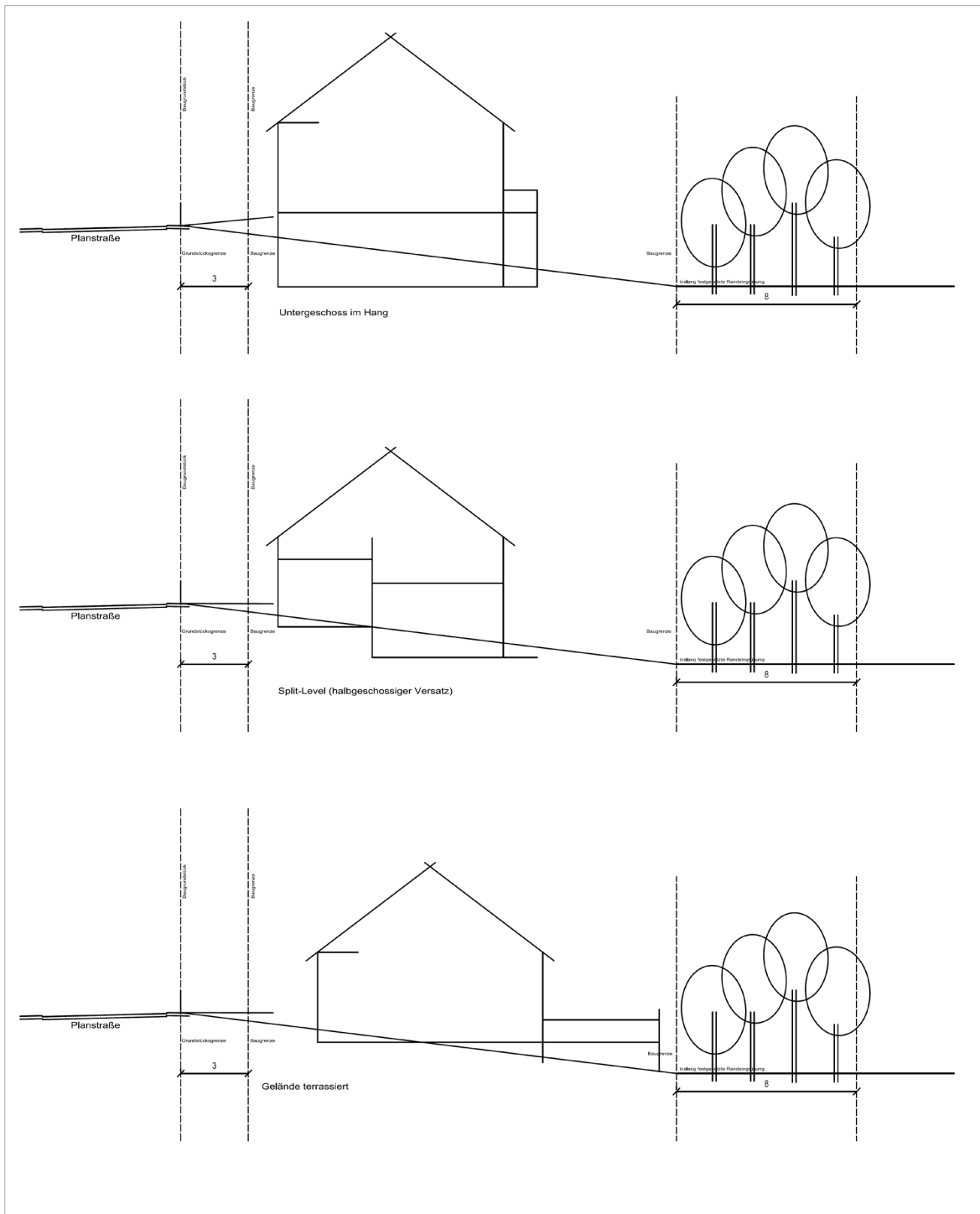


Abb. 1: Skizzen hanggeeigneter Gebäudetypologien

Die Hangsicherung, auch für angrenzende Grundstücke und deren Bebauung, ist zu berücksichtigen und sicherzustellen. Auch solche hangssichernden Maßnahmen können dabei im Einzelfall genehmigungspflichtig sein.

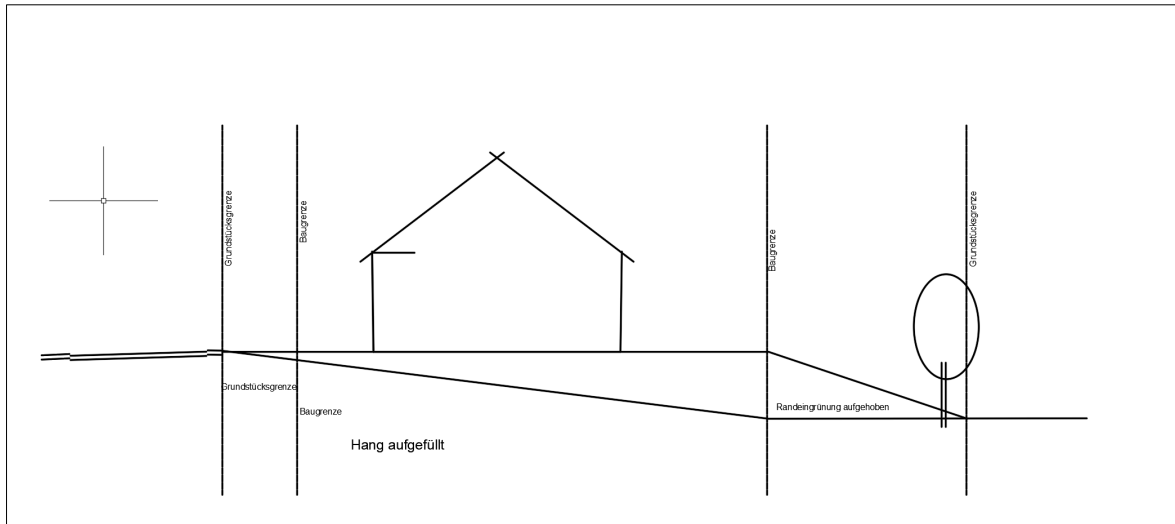


Abb. 2: Skizze zur Bebauung eines weitgehend aufgefüllten Grundstücks

Den Bauaufsichtsbehörden sind entsprechende Planungsgrundlagen zur Verfügung zu stellen. Bauzeichnungen haben sowohl das vorhandene als auch das künftige Gelände darzustellen. Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke sind darzulegen. Fehlen entsprechende Darstellungen, kann der Baubeginn untersagt werden.

Auf der Planzeichnung werden daher die folgenden Hinweise für Hanggrundstücke im Geltungsbereich des BP Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“ ergänzt:

Ergänzende Hinweise:

11. Boden und Baugrund

Es wird dringend empfohlen, vor Beginn der Gebäudeplanung eine Geländevermessung des Grundstücks durchführen zu lassen und bei der Planung die starke Hangneigung bzw. das Thema Hangstabilität zu berücksichtigen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und DIN 1054) zu berücksichtigen. Empfohlen werden Gebäude in Hangbauweise, z. B. mit versetzten Wohnebenen (Split-Level) oder Kellergeschoss.

12. Unkontrolliert abfließendes Oberflächenwasser:

Eine Versickerung von Oberflächenwasser in Hanglagen kann bei ungünstigen Voraussetzungen, z. B. infolge von Starkregenereignissen zu Hangbewegungen und Abrutschungen führen. Es wird empfohlen, in den privaten Grünflächen entsprechende Maßnahmen, wie Abfangmulden oder Gräben vorzusehen.

13. Veränderungen der Geländehöhen

Gem. Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) §2 Abs. 1 sind Aufschüttungen und Abgrabungen bauliche Anlagen.

Veränderung oder Anpassungen des Geländes verändern die Geländeoberfläche als Bezugspunkt. Sie sind daher abstandrelevant und bedürfen i. d. Regel der Genehmigung (Baugenehmigungsverfahren). Es können Abweichungen oder Baulasten zu den Nachbargrundstücken erforderlich werden, die bei genehmigungsfrei gestellten Bauvorhaben nach § 62 Abs. 2 Nr. 1 im Vorfeld zu beantragen sind.

14. Bauvorlagenverordnung (BauVorIVO)

Im Zusammenhang mit Bauvorbescheiden, Baugenehmigungen oder den Baufreistellungen wird die Geländeoberfläche festgelegt. Hierfür ist es erforderlich, das vorhandene und das künftige Gelände darzustellen. Schnitte und Ansichten der geplanten Anlagen haben gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauVorIVO M-V den vorhandenen sowie den künftigen Geländeverlauf darzustellen.

Die Hinweise betreffen alle Grundstücke in Hanglage im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“.

4.3. Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“ werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“, soweit sie vom Geltungsbereich dieser Änderung erfasst werden, aufgehoben. Dies betrifft die Planzeichnung sowie die Änderung der Textfestsetzungen.

Eine Synopse der geänderten Textfestsetzungen ist im Anhang zur Verdeutlichung beigelegt. Die Auswirkungen der Planänderungen betreffen im Wesentlichen den Änderungsbereich selbst.

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“ sowie die örtliche Bauvorschrift gem. § 86 LBauO M-V behalten Bestand.

4.4. Verkehrliche Erschließung

Hinsichtlich der Erschließungsstruktur ergeben sich gegenüber dem Bestand keine Änderungen.

4.5. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsstrukturen sind im Neubaugebiet vorhanden. Die Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches können an diese Strukturen angebunden werden.

4.6. Landwirtschaft

Die Erreichbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen ist durch die Planung nicht eingeschränkt. Landwirtschaftliche Immissionen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren.

4.7. Flächen für Wald

Im Westen des Änderungsbereiches grenzen Waldflächen an. Zum Schutz des Waldes ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Dies wird durch die Übernahme bestehender Baugrenzen auch weiterhin berücksichtigt.

4.8. Belange des Umweltschutzes

Die Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Änderung des Bebauungsplanes ist wie folgt einzuschätzen:

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch bestehen durch die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen.

Schutzgut Boden

Durch den Bebauungsplan erfolgen keine zusätzlichen Flächenversiegelungen. Da die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken gem. § 8 LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, entstehen durch den Wegfall der Erhaltungspflicht für die Strauchhecke keine offenen Flächen, die zu Verwehungen o.ä. führen könnten.

Ortsbild

Der Wegfall der Festsetzung der südlichen Randeingrünung hat Auswirkungen auf das Ortsbild und die Fernwirkung des Neubaugebietes.

Einige Eigentümer haben allerdings im Eigeninteresse eine gewünschte Abschirmung gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung bekundet. Sie wollen die Hecke behalten oder dieser durch geeignete Pflanzmaßnahmen ersetzen. Zusammen mit der ergänzenden Verpflichtung zukünftig mind. einen Baum zu pflanzen, kann davon ausgegangen werden, dass eine Mindesteingrünung zur freien Landschaft auch nach der Änderung des Bebauungsplanes gesichert ist.

Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der nur kleinteiligen Fläche sind die Auswirkungen auf das Klima marginal. Die Verpflichtung zukünftig mind. 6 Bäume anzupflanzen kann die Auswirkungen durch den Verlust der Hecke zumindest teilweise kompensieren.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung ist zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG betroffen sein können und ggf. eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich wird bzw. zulässig ist.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt, in dem artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung definiert wurden, die es einzuhalten gilt, um die Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG durch das geplante Vorhaben (auf den Stock setzen bzw. Roden des Gehölzbestandes) zu verhindern.

Aus dieser resultierte im Ursprungsplan ein Hinweis zum Artenschutz, der Unter der Nr. 4 auf der Planzeichnung verortet wurde.

4. Bauzeitenregelung zum Artenschutz

Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März zulässig. Die weitere Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen dem 1. September und dem 28. Februar zu erfolgen. Der Abbruch des Gebäudebestands ist auf den Zeitraum vom 1. Dezember bis zum 28. Februar zu beschränken.

Wie die sonstigen nicht geänderten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes behält auch dieser Hinweis Gültigkeit. Darauf sei an dieser Stelle im Zusammenhang mit einem Entfernen von Grünbeständen explizit hingewiesen.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind im Übrigen immer und somit auch unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen. Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf den Schutz aller wildlebender Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten.

5. Bodenordnung, Kosten und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahme sind für die Realisierung der Planungsabsichten nicht erforderlich. Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes trägt der Erschließungsträger. Der Gemeinde Lüdersdorf entstehen keine Planungskosten.

6. Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

Flächenbezeichnung	Neuplanung
WA1 - I - GRZ 0,35:	
Allgemeines Wohngebiete Süd:	5.350 m ²
Wohngebietsflächen gesamt:	5.350 m²
Verkehrsflächen:	256 m ²
Verkehrsflächen gesamt:	256 m²
Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung:	
Fußweg	129 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung ges.:	129 m²
Geltungsbereich des Änderungsbereiches	5.735 m²

Die Planung wird im Auftrag der Wohnpark Lüdersdorf UG und im Einvernehmen mit der Gemeinde Lüdersdorf durch das Büro M O R PartG mbB Rotenburg (Wümme) ausgearbeitet.

Lüdersdorf, den

Bürgermeister

7. Anhang Synopse

Gemeinde Lüdersdorf/ 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“, Stand: 08-07-2024, Synopse der geänderten Textfestsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschrift (rot: geändert)

Textliche Festsetzungen Bestand	Textliche Festsetzungen Neuplanung
9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB) 9.1. Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken Auf den privaten Grundstücken ist aus gestalterischen Gründen mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Anpflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfolgen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Grundstücke auf denen zu erhaltender Baumbestand gem. der Baumschutzsatzung der Gemeinde Lüdersdorf vorhanden ist oder auf denen eine Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung festgesetzt ist. Es sind standortgerechte Laubgehölze, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu verwenden wie: Quercus robur – Stiel-Eiche, Sorbus aucuparia – Eberesche, Betula pendula – Hänge-Birke, Prunus avium – Vogel-Kirsche, Malus ssp. – Apfel in alten Arten und Sorten, Pyrus ssp. – Wildbirne bzw. Birne in alten Arten und Sorten. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neuanpflanzungen in der gleichen Art und Qualität auf demselben Grundstück zu schaffen.	9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB) 9.1. Pflanzmaßnahmen auf privaten Grundstücken Auf den privaten Grundstücken ist aus gestalterischen Gründen mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Anpflanzungen haben in der auf die Fertigstellung der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfolgen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Grundstücke auf denen zu erhaltender Baumbestand gem. der Baumschutzsatzung der Gemeinde Lüdersdorf vorhanden ist oder auf denen eine Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung festgesetzt ist. Es sind standortgerechte Laubgehölze, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu verwenden wie: Quercus robur – Stiel-Eiche, Sorbus aucuparia – Eberesche, Betula pendula – Hänge-Birke, Prunus avium – Vogel-Kirsche, Malus ssp. – Apfel in alten Arten und Sorten, Pyrus ssp. – Wildbirne bzw. Birne in alten Arten und Sorten. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neuanpflanzungen in der gleichen Art und Qualität auf demselben Grundstück zu schaffen.
9.2. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie gleichzeitig Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB) Innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie gleichzeitig Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte Bäume, Gehölze und Sträucher gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten. Ergänzend sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB standortgerechte Laubgehölze als Heister 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 150 bis 175 cm und Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 80- 100 cm zu pflanzen. Bäume: Quercus robur – Stiel- Eiche, Betula pendula – Hänge-Birke, Betula pubescens – Moor-Birke, Fagus sylvatica – Rot-Buche, Sorbus aucuparia – Eberesche,	9.2. – entfällt-

Sträucher: Corylus avellana – Hasel, Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn, Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn, Prunus padus – Gewöhnliche Trauben-Kirsche, Prunus spinosa – Schlehe, Rhamnus frangula – Faulbaum, Sambucus nigra – Schwarzer Holunder, Rosa canina – Hunds-Rose. Die Pflanzung hat in versetzter Anordnung, mit einem Reihen- und Pflanzabstand von 1,50 m zu erfolgen. Es sind zu 10% Bäume und zu 90% Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss für mindestens fünf Jahre zu schützen. Für die Pflanzungen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen. Ausfälle von mehr als 10% sind zu ersetzen.	
9.3. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB) Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Baumbestand ist gem. der Satzung zum Schutz der Bäume der Gemeinde Lüdersdorf sowie nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Ausnahmsweise kann eine Beseitigung von geschütztem Baumbestand erfolgen, sofern dies für die Erschließung eines Grundstücks erforderlich ist. Die Ausnahme ist schriftlich bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beantragen. Die erforderlichen Ausgleichspflanzungen sind mit der UNB abzustimmen.	9.3. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Baumbestand ist gem. der Satzung zum Schutz der Bäume der Gemeinde Lüdersdorf sowie nach § 18 NatSchAG M-V geschützt und zu erhalten. Bei Verlust ist eine Ersatzpflanzung (Stammumfang mind. 12 cm) auf demselben Grundstück vorzunehmen. Ausnahmsweise kann eine Beseitigung von geschütztem Baumbestand erfolgen, sofern dies für die Erschließung eines Grundstücks erforderlich ist. Die Ausnahme ist schriftlich bei der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beantragen. Die erforderlichen Ausgleichspflanzungen sind mit der UNB abzustimmen.
12. Flächen für Aufschüttungen 12.1. Auffüllungen der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Auf den Flächen für Aufschüttungen ist die Oberfläche der Grundstücke durch Auffüllung den Höhen der angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen.	12. Flächen für Aufschüttungen 12.1. Auffüllungen der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) Auf den Flächen für Aufschüttungen ist die Oberfläche der Grundstücke mindestens im Bereich der Zufahrt durch Auffüllung den Höhen der angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen.

Örtliche Bauvorschrift Bestand	Örtliche Bauvorschrift Neuplanung
3. Einfriedungen (gem. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V) Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Grundstückseinfriedungen senkrecht gelattete Holzzäune, Mauern oder Stabmetallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,2 m oder freiwachsende Lebendhecken/ Laubhecken (z. B. <i>Fagus sylvatica</i> – Rot-Buche, <i>Ligustrum vulgare</i> – Gewöhnlicher Liguster, <i>Carpinus betulus</i> – Hain-Buche) zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.	3. Einfriedungen (gem. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V) Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Grundstückseinfriedungen senkrecht gelattete Holzzäune, Mauern oder Stabmetallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,2 m oder freiwachsende Lebendhecken/ Laubhecken (z. B. <i>Fagus sylvatica</i> – Rot-Buche, <i>Ligustrum vulgare</i> – Gewöhnlicher Liguster, <i>Carpinus betulus</i> – Hain-Buche) zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche. An der südlichen Grenze der Flurstücke 212/49; 212/50; 212/51; 212/52; 212/53 und 212/54 ist als Abgrenzung zur freien Landschaft durch die Grundstückseigentümer eine mind. einreihige Randeingrünung aus Bäumen, Gehölzen und Sträuchern herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Es wird die Verwendung folgende Arten empfohlen: Bäume: <i>Quercus robur</i> – Stiel- Eiche, <i>Betula pendula</i> – Hänge-Birke, <i>Betula pumila</i> – Moor-Birke, <i>Fagus sylvatica</i> – Rot-Buche, <i>Sorbus aucuparia</i> – Eberesche, Sträucher: <i>Corylus avellana</i> – Hasel, <i>Crataegus monogyna</i> – Eingrifflicher Weißdorn, <i>Crataegus laevigata</i> – Zweigriffliger Weißdorn, <i>Prunus padus</i> – Gewöhnliche Trauben-Kirsche, <i>Prunus spinosa</i> – Schlehe, <i>Rhamnus frangula</i> – Faulbaum, <i>Sambucus nigra</i> – Schwarzer Holunder, <i>Rosa canina</i> – Hunds-Rose.