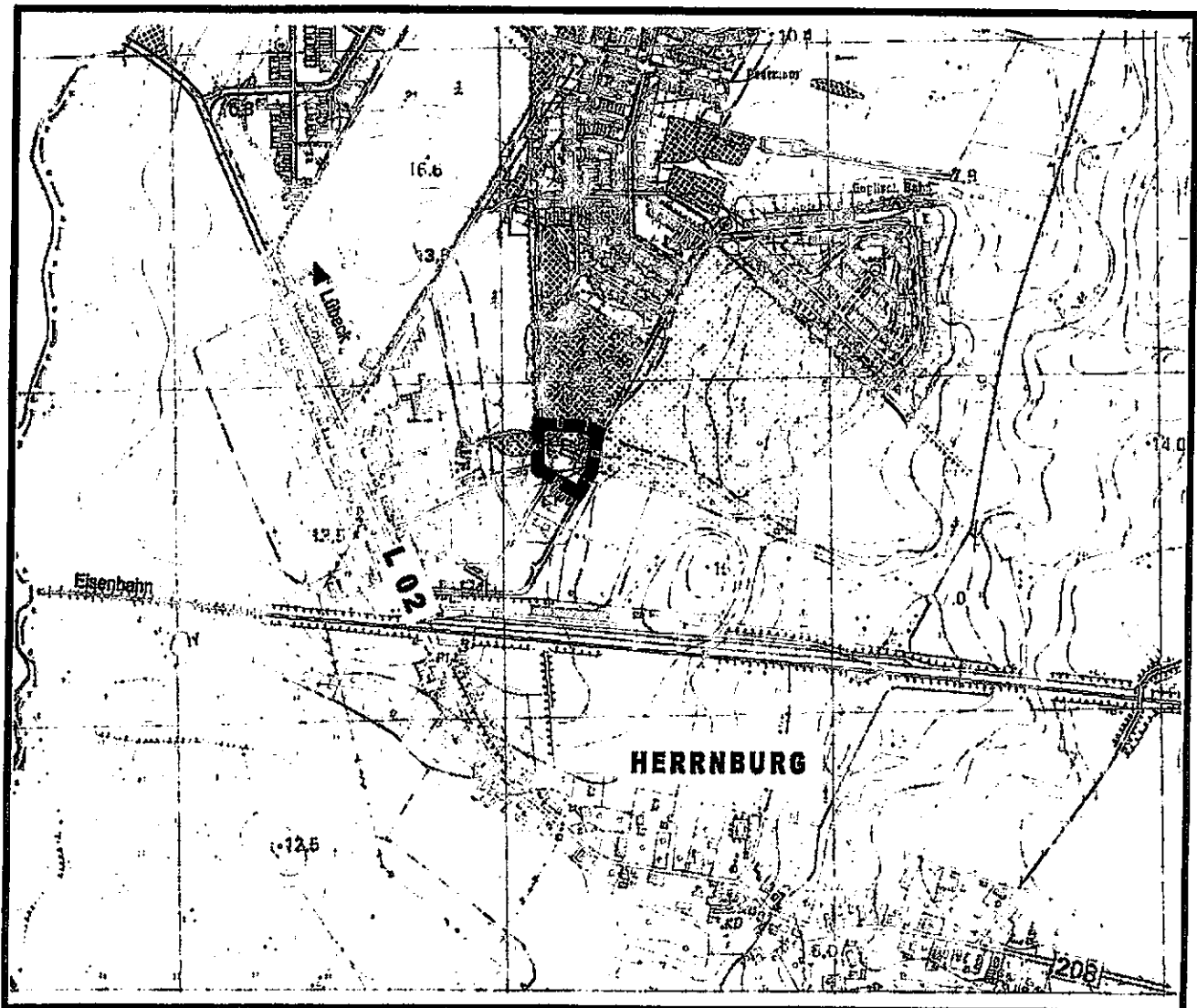


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 15. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5
DER GEMEINDE LÜDERSDORF
FÜR DEN BEREICH HERRNBURG,
KINDERTAGESSTÄTTE (KITA),
WESTLICH DER BAHNHOFSTRASSE
IM VERFAHREN NACH § 13 BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Eirelscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03861/7105-0
Fax 03861/7105-60

Planungsstand: 25. Mai 2010

SATZUNG

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrnburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrnburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Allgemeines</u>	3
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Lüdersdorf	3
1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.3 Städtebauliches Konzept für den Änderungsbereich	4
1.4 Aufstellungsverfahren und Begründung des Verfahrens nach § 13 BauGB	4
1.5 Kartengrundlage	5
1.6 Rechtsgrundlagen	5
1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.8 Quellenverzeichnis	6
2. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	6
3. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	7
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	7
3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf	8
4. <u>Planerische Zielsetzungen</u>	9
5. <u>Planinhalt</u>	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	10
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
5.5 Höhenlage	13
5.6 Verkehrsflächen	14
5.7 Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen	14
5.8 Flächen für die Abfallbeseitigung	14
5.9 Lärmschutz	15
5.10 Grünordnung	15
5.11 Flächennutzungen	15
5.12 Flächennachweis	16

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrnburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

6.	<u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u>	16
6.1	Dächer	16
6.2	Material und Farbe	17
6.3	Einfriedungen	17
6.4	Abfallbehälter	18
6.5	Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken	18
6.6	Festsetzung zu Bußgeldern	18
7.	<u>Erschließung</u>	18
7.1	Verkehrliche Erschließung	18
7.2	Öffentlicher Personennahverkehr	18
8.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	19
8.1	Wasserversorgung	19
8.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	20
8.3	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	20
8.4	Fernsprechversorgung	20
8.5	Elektroenergieversorgung	21
8.6	Feuerschutzeinrichtungen	21
9.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	21
10.	<u>Immissionsschutz</u>	22
11.	<u>Naturschutzfachliche und forstliche Belange</u>	22
11.1	Belange des Arten- und Biotopschutzes	22
11.2	Waldabstandsunterschreitung	24
11.3	Gehölzschutz	25
12.	<u>Hinweise</u>	25
12.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	25
12.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	26
12.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen	26
12.4	Munitionsfunde	26
12.5	Hinweise zu Bepflanzungen	27
12.6	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	27
12.7	Bodenschutz	27
12.8	Waldabstandsunterschreitung	28
12.9	Gehölzschutz	28
13.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	29
14.	<u>Arbeitsvermerke</u>	29

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrnburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Allgemeines

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Lüdersdorf

Die Gemeinde Lüdersdorf liegt im Nordwesten der Region Westmecklenburg sowie im Nordwesten des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Sie hat eine Gesamtfläche von 54,5 km².

Die Gemeinde Lüdersdorf gehört zum Amt Schönberger Land im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Lüdersdorf, Herrnburg, Boitin-Resdorf, Wahrsow, Palingen, Klein Neuleben, Groß Neuleben, Schattin und Duvennest.

An die Gemeinde grenzen

- im Westen bzw. Nordwesten die Hansestadt Lübeck,
- im Westen und Südwesten die Gemeinden Grönuu und Groß Sarau
- im Nordosten die Gemeinde Selmsdorf,
- im Osten die Gemeinden Lockwisch und Niendorf,
- im Süden die Gemeinden Rieps, Thandorf und Uteht.

In der Gemeinde leben etwa 5.083 Einwohner (Stand: 30.06.2007). Die Zahl der Bevölkerung ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Die Ortslagen Herrnburg und Lüdersdorf sind die Siedlungsschwerpunkte. Die Gemeinde ist ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort im Nahbereich der Hansestadt Lübeck.

1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,466 ha befindet sich westlich der Bahnhofstraße und nördlich des Wilhelm-Stoll-Rings in Herrnburg. Das Plangebiet nimmt die Flächen der Flur 1 und maßgeblich Anteile der Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34 ein.

Mit der Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden ursprüngliche Satzungsteile der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, im nördlichen Teil, und der Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, für südliche Teile des Plangebietes, überplant.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- | | |
|-------------|--|
| ▪ im Norden | durch vorhandene und festgesetzte Grünflächen, |
| ▪ im Osten | durch die Bahnhofstraße, |
| ▪ im Süden | durch Bebauung nördlich des Wilhelm-Stoll-Rings, |
| ▪ im Westen | durch Waldflächen. |

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Hermburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (Im Verfahren nach § 13 BauGB)

1.3 Städtebauliches Konzept für den Änderungsbereich

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine veränderte Ausnutzung im Bereich der Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zu schaffen. Die Zielsetzung besteht im Wesentlichen darin für den Bereich, der sich innerhalb der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (nicht rechtskräftig bekannt gemacht) befindet, Übereinstimmung zwischen realer baulicher Nutzung auf dem Grundstück und den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu treffen. Im Bereich, der ursprünglich noch Bestandteil der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (der Nachweis der Rechtskraft liegt nicht vor) war, gilt es, die bauliche Ausnutzung so zu gestalten, dass die Erweiterung der KITA zulässig wird. Die Baugrenzen werden den zukünftigen Planungszielen für die Bebauung angepasst.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens hat sich die Gemeinde mit der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 und den Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 5 nach einem Hinweis des Landkreises Nordwestmecklenburg beschäftigt. Im Ergebnis wird die Gemeinde die Rechtskraft der entsprechenden Satzungen überprüfen und herstellen. Unabhängig davon, ob die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 bzw. die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Rechtskraft erlangt haben oder nicht, sind die von der Planung und Überplanung betroffenen Teilflächen Bestandteil der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 (dies ist unstrittig).

Aus diesem Grund heraus wird das Verfahren unter Anwendung des § 13 BauGB als vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt, weil nur die Art der Ausnutzung auf dem Grundstück, das als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, geändert wird.

Die Flächen befinden sich innerhalb eines WA-Gebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung. Dies soll auch weiterhin so sein. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Umsetzung des Städtebaulichen Konzeptes, die KITA mit den Außenbereichen zu errichten.

1.4 Aufstellungsverfahren und Begründung des Verfahrens nach § 13 BauGB

Die Aufstellung der Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf wird in Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB werden die Öffentlichkeit und die von der Änderung berührten und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil die Flächen weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Größe der Allgemeinen Wohngebietsfläche wird nicht verändert. Es kommt zu einer Anpassung der Baugrenzen an die derzeit und tatsächlich beabsichtigte bauliche

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Hernburg, für die Flurstücke 191/26, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

Ausnutzung. Da innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Kindertagesstätten auch allgemein zulässig sind, ergeben sich hier keine anderen Auswirkungen als bisher zu erwarten. Somit werden Grundzüge der Planung nicht berührt.

1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf dient ein Auszug aus der ALK für den Bereich, die durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, gemäß gültiger Vereinbarung mit dem Katasteramt des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Verfügung gestellt wurde.

1.6 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 687, 719).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrsburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Der Bebauungsplan verfügt weder über einen Umweltbericht noch über eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist dies nicht erforderlich.

1.8 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung für die Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern, 30. Mai 2005.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 1996.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf, 28. März 2006.
- Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf, 27. April 2004.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der KITA in der beabsichtigten Form zu realisieren. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes genügen nicht, um die KITA in ihrer beabsichtigten Ausdehnung herzustellen und zu errichten. Deshalb ist die Anpassung des Bebauungsplanes erforderlich. Es wird geprüft, inwiefern sich Auswirkungen ergeben, die für nachbarliche Grundstücke beachtlich sind. Solche Auswirkungen sind aus Sicht der Gemeinde nicht zu erkennen. Da es weiterhin bei einer Nutzung bleibt, die einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht und es sich um die Erweiterung einer bestehenden Anlage handelt, kann das Verfahren der vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB verwendet werden.

Der Bedarf ergibt sich aus der Aufgabe der Gemeinde, ausreichend Plätze für die Betreuung von Kindern bereitzustellen. Da sich der Standort in der Gemeinde gut etabliert hat und vorhandene Anlagen und

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrnburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

Einrichtungen mitgenutzt werden können, wird die Absicht verfolgt, diesen Standort zu entwickeln.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns vom 30. Mai 2005 gelten für die Gemeinde Lüdersdorf folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Gemeinde liegt im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck.
- Sie liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus.
- Im Süden des Gemeindegebietes ist ein Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie dargestellt.
- Flächen im westlichen Gemeindegebiet und entlang der Landesstraße L02 gehören zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie zum Flora-Fauna-Habitatgebiet.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden. Die übergeordneten Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden konkretisiert:

- Die Gemeinde Lüdersdorf liegt im Norden der Region Westmecklenburg, ist dem Ordnungsraum Lübeck und dem Mittelbereich Grevesmühlen zuzuordnen. Aufgrund der Entfernung haben das Mittelzentrum Wismar und die Landeshauptstadt Schwerin als Oberzentrum für die Gemeinde nachrangige Bedeutung.
- Die Gemeinde Lüdersdorf liegt im Nahbereich der Stadt Schönberg.
- Durch die Gemeinde verläuft die Siedlungsachse Schönberg – Lübeck. An dieser liegen die Ortsteile Herrnburg und Lüdersdorf. Um die Siedlungsentwicklung räumlich zu begrenzen sind Grünzäsuren dargestellt. Es handelt sich dabei um den Wald zwischen Wahrsow und Lockwisch.
- Die Ortslage Herrnburg fungiert als Siedlungsschwerpunkt für Wohnen.
- Im westlichen und nördlichen Gemeindegebiet befinden sich Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Die Wakenitzniederung und der Kammerbruch werden als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrsburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

- Durch die Gemeinde verläuft eine Hauptstrecke der Eisenbahn zwischen Rostock und Lübeck.
- Mit der Pälinger Heide verfügt die Gemeinde über einen relativ hohen Waldbestand. In der Gemeinde ist des Weiteren die Erhöhung des Waldanteils um 0 - 3 % angestrebt.
- Im Nordwesten der Gemeinde befindet sich der oberflächennahe Rohstoff Sand / Speziälsand / Kiessand.
- Teile der Gemeinde liegen im Fremdenverkehrentwicklungsraum sowie im Naherholungsraum.
- Das östliche Gemeindegebiet gilt als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft.

Nachrichtliche Darstellungen:

- Naturpark Schaalsee,
- Naturschutzgebiet Kammerbruch,
- Landesstraßen L 02, L 03 und Bundesstraße B 104 als regionale und überregionale Straßenverbindung,
- Radweg entlang der Grenze als regional bedeutsamer Radweg,
- die Bahnstrecke Rostock - Lübeck,
- der Bauschutzbereich des Flugplatzes Lübeck – Blankensee,
- Ferngas- und Hochspannungstrassen,
- die Rohstoffvorkommen in der Pälinger Heide,
- Trassenkorridor der Bundesautobahn BAB A 20 im südlichen Gemeindegebiet.

Die Gemeinde geht aufgrund der beabsichtigten Ziele in der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und der Prüfung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung für das Gemeindegebiet davon aus, dass Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung besteht. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme vom 14.07.2008 mitgeteilt, dass raumordnerische Belange der Planung nicht entgegen stehen.

In dem in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumentwicklungsprogramm ist Lüdersdorf zusätzlich als Grundzentrum und als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie ausgewiesen.

3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In dem Flächennutzungsplan sind die im Bebauungsplan als Allgemein Wohngebiete festgesetzten Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Die Ziele von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung stimmen für diesen Bereich somit überein.

Auch die Ziele des Landschaftsplanes stimmen mit den Zielsetzungen für die Überbauung überein.

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrnburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 wurde entsprechend aufgestellt.

4. Planerische Zielsetzungen

Mit der Aufstellung der Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird die Erweiterung der Kindertagesstätte, die bereits im nördlichen Grundstücksteil vorhanden ist, vorbereitet. Zielsetzung ist es, eine Ergänzung des vorhandenen Kindertagesstättenbereiches vorzubereiten. Die Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung und zur Gestaltung werden entsprechend vorgegeben, dass ein Gebäude mit flachgeneigtem Dach bzw. mit Flachdach hergestellt werden kann. Ansonsten wird der Umfang an gestalterischen Festsetzungen gering gehalten.

Die Planungsziele lassen sich wie folgt benennen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Ergänzungsgebäudes für die vorgesehene Kindertagesstätte innerhalb des WA-Gebietes.
- Einordnung der Aufenthaltsbereiche für die Kinder im straßenabgewandten Gebäudeteil.
- Regelung der Belange der Ver- und Entsorgung.
- Errichtung der Gebäude innerhalb des Baugebietes, wie ursprünglich bereits vorgesehen.

5. Planinhalt

Die Festsetzungen zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden den neuen Planungszielen angepasst. Im Folgenden wird eine Kurzsynopse zu den Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Änderungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 5 dargestellt:

- Zum Maß der baulichen Nutzung werden Festsetzungen für die Grundflächenzahl, zur Zahl der Vollgeschosse (ein Vollgeschoss), zur Höhenlage (Sockelhöhe, Bezugspunkt, Traufhöhe) in Bezug auf die nunmehr verfolgten Planungsziele getroffen.
- Zur Bauweise wird die neue Definition zur Errichtung von Gebäuden in abweichender Bauweise berücksichtigt.
- Zu den Flächen für Nebenanlagen bleibt weiterhin erhalten, dass die Nebenanlagen für Kleintierhaltung ausgeschlossen sind. Darüber hinaus werden eine neue Festsetzung zur Definition der Anforderungen zu Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen getroffen.
Danach sind Garagen und überdachte Stellplätze grundsätzlich innerhalb des Baugebietes nicht zulässig, weil es eine den

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrsburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

sozialen Zwecken dienende bauliche Einrichtung ist und Garagen überhaupt nicht geregelt werden müssen.

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nur für Gartenpavillons zulässig. Die Gesamtflächen der Nebenanlagen dürfen in der Summe 50 m² nicht überschreiten.

- Festsetzungen zu Verkehrsflächen werden nicht erforderlich. Die Verkehrsflächen sind hinreichend geregelt. Das Grundstück ist an übergeordnete Verkehrsflächen angeschlossen. Stellplätze sind vor der Kindertagesstätte entsprechend zu nutzen. Die bisherigen Festsetzungen zu Verkehrsflächen werden mit dem Inhalt modifiziert.
- Die Festsetzungen zur Führung von Versorgungsleitungen werden entsprechend dem Bestand übernommen und es werden die erforderlichen Schutzbereiche berücksichtigt.
- Hinsichtlich der Müllentsorgung werden Ausführungen für den Planänderungsbereich getroffen, so dass eine geordnete Beseitigung des Abfalls möglich ist.
- Festsetzungen zum Lärmschutz werden derart getroffen, dass gesichert ist, dass die Aufenthaltsbereiche für Kinder im rückwärtigen Bereich, straßenabgewandten Bereich, entstehen.
- Zu Grünflächen werden keine weiteren Festsetzungen mehr getroffen. Es handelt sich um Grundstücksflächen, für die keine Festsetzungen mehr erforderlich sind und es handelt sich um die Spielplatzfläche, die allein durch ihre Festsetzung als Spielplatz aus Sicht der Gemeinde hinreichend geregelt ist.
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden derart getroffen, dass die Gebäude zulässig sind.
- Die Inhalte der Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise werden dem heutigen Stand angepasst.

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die Gemeinde Lüdersdorf hat das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung folgender Zielsetzungen für Allgemeine Wohngebiete begonnen:

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrnburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

Unter Berücksichtigung des Entwurfs des Bebauungsplanes wird folgende Festsetzung und Begründung zu den ursprünglichen Zielsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet übernommen:

„In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Innerhalb des Plangebietes werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO) ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind nicht Planungsziel für diesen Bereich in der Ortslage Herrnburg.

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie in diesem Bereich des Gemeindegebietes nicht Planungsziel sind und sich bessere Standorte innerhalb des Gemeindegebietes hierfür anbieten.

Die übrigen Festsetzungen nach § 4 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO getroffenen Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete bleiben weiterhin bestehen und sind von diesem Ausschluss von Teilen der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unberührt.“

Unter Berücksichtigung des Stellungnahmeverfahrens wurde die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung geändert.

Die Festsetzung zur Art der Nutzung wird wie folgt definiert:

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung für eine Kindertagesstätte festgesetzt, dass das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur für eine Erweiterung der Kindertagesstätte zu nutzen ist. Andere Nutzungen im Sinne des § 4 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.

Danach wird weiterhin grundsätzlich die Herrichtung des Grundstücks für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Hierfür gibt es innerhalb des Gemeindegebietes und an anderen Standorten städtebaulich besser geeignete Flächen.

Unter Berücksichtigung der Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO wird vorzugsweise die Nutzung der Kita unterstützt, die hier Zielsetzung ist. Darüber hinaus sollen weitere Nutzungen gemäß § 4 BauNVO zulässig sein. Diese Nutzungen sind jedoch nur ausnahmsweise zulässig, um die Nutzung als Kita und Herrichtung als Kita, dies ist ohnehin durch die Gemeinde so vorgesehen, zu unterstützen.

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrnburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (Im Verfahren nach § 13 BauGB)

Die übrigen Nutzungen nach § 4 Baunutzungsverordnung, ausgenommen sind die ohnehin ausgeschlossenen und unzulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO, sind somit nur ausnahmsweise zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ), GRZ mit 0,38,
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH_{max}), TH_{max} mit 3,80 m,
- die Zahl der Vollgeschosse, mit einem Vollgeschoss

bestimmt.

Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,38 bemessen. Damit kann im Wesentlichen der in der Umgebung vorherrschenden Bebauungsdichte entsprochen werden. Eine dem Charakter des Ortes entsprechende und der Siedlung angepasste Bebauung wird somit vorbereitet.

Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil in der vorher geltenden Fassung des Bebauungsplanes Nr. 5, Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (nicht rechtskräftig bekannt gemacht), bereits eine GRZ von 0,4 festgesetzt war. Für den Bereich des Plangebietes der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 (kein Nachweis der Rechtskraft) war eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. In der Ursprungssatzung über den Bebauungsplan Nr. 5 ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die höhere Grundflächenzahl wird insgesamt als gerechtfertigt angesehen, weil es sich um die Einordnung einer kommunalen Einrichtung, des sozialen Dienstes handelt. Darüber hinaus handelt es sich um eine verdichtende Bebauung. Es handelt sich um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die integrierte Lage wird für die Einrichtung der KITA in der Ortslage Herrnburg genutzt.

Die Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe von 3,80 m und die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet entsprechen den in der Umgebung typischen Ausnutzungskriterien.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird die abweichende Bauweise unter Berücksichtigung des Anbaus an das bestehende Gebäude festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird zwingend erforderlich,

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Hermburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

weil nach einem Zusammenbau mit dem vorhandenen Gebäude die Baulängen mehr als 50 m betragen.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen werden die Standorte für die künftigen Bebauungen bestimmt. Für den Bereich, der sich im Teilbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet (nicht rechtskräftig) wird nur die Baugrenze der vorhandenen Örtlichkeit angepasst. Im Bereich, der sich im Teilbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet (Bekanntmachungsnachweis der Rechtskraft liegt nicht vor) wird die Baugrenze den zukünftigen Zielen des Bebauungsplanes angepasst. Der beabsichtigte Baukörper für die KITA wird entsprechend beachtet und berücksichtigt. Die überbaubare und innerhalb von Baugrenzen festgesetzte Fläche wird somit vergrößert.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen. Im WA-Gebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze grundsätzlich unzulässig.

Als Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nur Gartenpavillons zulässig. Summe der Grundflächen der Gartenpavillons innerhalb des Gebietes darf bis zu 50 m² nicht überschreiten.

Eine weitergehende Gliederung der Größe für Gartenpavillons ist nicht vorgesehen. Da die Gemeinde Einfluss auf die zukünftige Gestaltung des Grundstücks hat, kann die Gemeinde dies zukünftig im Baugenehmigungs- und Bauantragsverfahren regeln. Andere Grundstückseigentümer sind nicht zu betrachten.

Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass die Fläche nicht noch durch mehr kleinteilige Bebauung in Form von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen überdeckt wird. Darüber hinaus werden für die Grundnutzung, die vorgesehen ist, keine Garagen benötigt.

5.5 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe für Gebäude, die innerhalb des Plangebietes errichtet werden, darf maximal 0,35 m im Mittel über dem Bezugspunkt liegen. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses ist als konstruktive Sockelhöhe zu betrachten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante des Fertigfußbodens und dem Bezugspunkt. Sie ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk.

Als Bezugspunkt bei Höhenangaben – konstruktive Sockelhöhe, Traufhöhe – wird die Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

Die Traufhöhen dürfen eine Höhe von 3,80 m für eingeschossige Gebäude über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Sollten anstelle von symmetrischen Dächern mit Dachneigung Pultdächer errichtet werden, darf die höhere Traufseite als Oberkante eine Höhe von 4,50 m nicht überschreiten. Die Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe von 3,80 m und die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet entsprechen den in der Umgebung typischen Ausnutzungskriterien.

Die Gemeinde geht davon aus, dass unabhängig von den sonst üblichen symmetrischen Dachflächen die Errichtung eines Pultdachtes erfolgt. Für dieses wird eine Ausnahmeregelung für die 2. Traufe, die höhere Traufe, die dann als Oberkante gilt, getroffen. Die Festsetzung wird mit 4,50 m berücksichtigt.

5.6 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind nicht mehr festzusetzen. Es handelt sich um einen Änderungsbereich, der bereits von Straßen erschlossen ist. An dem Straßensystem wird nichts geändert. Deshalb sind entsprechende Festsetzungen entbehrlich.

5.7 Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB, § 14 BauNVO)

Die Ableitung von Dachabfluss- und unbelastetem Oberflächenwasser ist einzuplanen. Die Entwässerung des Baugebietes muss im Trennsystem erfolgen.

Diese Anforderungen werden zur Untersetzung der ohnehin bestehenden Anforderung an geordnete Ver- und Entsorgung getroffen. Der Anschluss an bestehende Ver- und Entsorgungssysteme ist möglich und zulässig.

5.8 Flächen für die Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 14 BauNVO)

Die Abfallentsorgung von den Grundstücken des Plangebietes erfolgt über Bereitstellung der Abfallbehälter auf der dafür vorgesehenen Abfallbehältersammelanlage.

Eine Festsetzung von Flächen ist nicht erforderlich. Durch Bereitstellung wird gesichert, dass die geordnete Entsorgung erfolgen kann. Auf die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgung wird verzichtet, da es sich nur um eine flächenmäßig kleine Fläche als Sammelplatz für die Abfallbehälter handelt. Die genaue Lage dieses Sammelplatzes ist im Rahmen der Gestaltung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes zu bestimmen.

5.9 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An der straßenzugewandten Gebäudeseite sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Er müssen die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 erfüllt werden.

Der Lärmpegelbereich wird entsprechend den Anforderungen des ausreichenden Schallschutzes bei der Baugenehmigung berücksichtigt.

Die Anforderungen der Erkenntnisse aus früheren Bauleitplanungen, wie die Aufstellung der Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden berücksichtigt.

5.10 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und b)

Zur Grünordnung werden keine umfassenden Festsetzungen mehr getroffen, zumal die Belange in übergeordneten Planungen geregelt sind. Es handelt sich um Grundstücksflächen, für die keine Festsetzungen mehr erforderlich sind und es handelt sich um die Spielplatzfläche, die allein durch ihre Festsetzung als Spielplatz aus Sicht der Gemeinde hinreichend geregelt ist.

Es werden lediglich Festsetzungen zum Baumersatz für Rodungen erforderlich. Deshalb wird eine Festsetzung derart berücksichtigt, dass im Zusammenhang mit der Rodung gemäß Festsetzung in der Planzeichnung als Ersatz auf dem Flurstück 191/34 der Flur 1, der Gemarkung Herrnburg, drei einheimische laubabwerfende Bäume anzupflanzen sind.

Damit werden die Anforderungen an die Rodung bzw. die Beeinträchtigung von Einzelbäumen berücksichtigt, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geregelt wurden.

5.11 Flächennutzungen

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrsburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen und Festsetzungen von Einzelstandorten vorgenommen:

- überbaubare Grundstücksfläche als Baugrenze,
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, straßenbegleitend,
- Umgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.
- Darstellung und Festsetzung der Waldabstandsflächen als von Bebauung freizuhaltende Flächen.

5.12 Flächennachweis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 0,466 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet darin enthalten ▪ Baugrenze 1.499 m²	3.906 m²
Grünflächen darin enthalten ▪ Spielplatz inklusive nördlicher Grünfläche 750 m²	750 m²
Gesamtfläche	4.656 m²

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

6.1 Dächer

Es sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu maximal 45° für den Hauptbaukörper zulässig. Generell wird im Wesentlichen davon ausgegangen, dass in der Ortslage überwiegend symmetrische Dachflächen entstehen. Weil für den Bereich der KITA auch Ergänzungen in Puldachform vorgesehen sind, wird hier eine Ausnahmeregelung bezüglich der Höhenlage derart getroffen, dass sowohl die Traufhöhe als auch die Oberkante der 2. Gebäudeseite als maximale Höhe geregelt wird.

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrsburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

Mit dieser Festsetzung zur Dachneigung werden die bisherigen Forderungen an die Gestaltung aufrechterhalten.

6.2 Material und Farbe

Die Farbe der Dacheindeckung für Dächer der Dachneigungen zwischen 30 und 45° ist im rotbraunen Farbspektrum der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3012, 3013, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren Zwischentönen zu wählen. Auch Anthrazit ist als Farbe für die Dacheindeckung zulässig. Dies gilt nicht für zulässige begrünte Dächer oder flachgeneigte Dächer.

Pappen, Bleche und Kunststoffe sind für Dacheindeckungen flachgeneigter Dächer zulässig. Glänzende Dachpfannen sind nicht zulässig. Für Dachgauben sind Zink- und Kupferbleche zulässig.

Im Baugebiet sind Vormauerziegel, Putz und/ oder Holz (nur in Verbindung mit vorgenannten Baustoffen) vorgeschrieben. Fachwerk ist nicht zulässig. Die Farbe der Gebäudeaußenflächen ist für Vormauerziegel in den rotbraunen RAL-Farbtönen festgesetzt.

Nebengebäude sind in Material und Farbe wie der Hauptbaukörper zu gestalten. Die Verwendung von Holz ist zulässig, soweit es dem Allgemeinen Baurecht entspricht.

Die Anforderungen an Dächer, Außenwände und an die Gestaltung der Nebengebäude werden wie in den bisherigen Festsetzungen für das Plangebiet im Wesentlichen aufrechterhalten. Damit wird die Gestaltungsabsicht auch weiterhin gleichartig verfolgt. Mit dem Ausschluss von glänzenden Dachpfannen wurde die bisherige Festsetzung, mit der glasierte oder durch sonstige Verfahren spiegelnde Pfannen unzulässig waren, konkretisiert. Festsetzungen zu Garagen werden nicht mehr erforderlich, weil diese aufgrund der beabsichtigten Nutzung gänzlich ausgeschlossen werden.

6.3 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Vorgärten und an den öffentlichen Straßen dürfen nur aus Staketenzäunen, Natursteinmauern, massiv gemauerte Einfriedungen im Farbspektrum der Dächer oder geschnittenen Hecken bestehen. Anschüttungen und Wälle bis maximal 50 cm Höhe sind zulässig. Die Einfriedungen der Vorgärten dürfen nicht höher als 80 cm sein. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume in den Ein- und Ausfahrtbereichen mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen sind geeignet, den gesamtheitlichen Gestaltungseindruck zu unterstützen.

6.4 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter durch die jeweiligen Grundstückseigentümer so bereitzustellen, dass sie durch das zuständige Unternehmen entsorgt werden können.

6.5 Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großflügig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

6.6 Festsetzung zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden aufgenommen, um die neue Bebauung an das in der Umgebung vorhandene Spektrum der Gebäudegestaltung zu integrieren.

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz ist möglich. Zusätzliche Verkehrsanlagen werden nicht erforderlich. Die Anbindung ist über die Bahnhofstraße geregelt. Deshalb werden zusätzliche Festsetzungen für den **fließenden Verkehr** nicht erforderlich.

Hinsichtlich des **ruhenden Verkehrs** bestehen Parkplätze an der Straße. Diese Parkplätze werden als ausreichend eingeschätzt, um den Bedarf an Aufstellplätzen zum Zeitpunkt des Bringens und Holens der Kinder abzudecken. Sollte dennoch Bedarf an weiteren Parkplätzen bestehen, der im Zusammenhang mit dem Betrieb der Kindertageseinrichtung besteht, sind weitere alternative Möglichkeiten zu schaffen.

7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist gut an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Südlich des Plangebietes in der Straße Am Bahnhof befindet sich ein Haltepunkt der Deutschen Bahn

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Hermburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

AG. Innerhalb der Ortslage in der Hauptstraße liegen Haltestellen der regionalen Busbetriebe.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist bereits geregelt. Die äußeren Rahmenbedingungen für die Ver- und Entsorgung wurde geschaffen. Somit ergeben sich keine weiteren Anforderungen als grundstücksbezogene Anschlüsse:

- an die Wasserversorgung,
- an die Abwasserentsorgung – Schmutzwasser,
- an die Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser,
- an den Gewässerschutz,
- an die Elektroenergieversorgung,
- an die Gasversorgung,
- an die Fernmeldeversorgung,
- an die Abfallentsorgung,
- an die Belange der Abfall und Kreislaufwirtschaft und
- an Feuerschutzeinrichtungen.

Sämtliche Belange sind bereits geregelt. Deshalb ergeben sich nur Grundstücksanschlüsse. Die Gemeinde ist ohnehin der Verursacher und somit diejenige, die die Aufwendungen zu realisieren hat.

Durch Änderung des Planungsgebietes ergeben sich hinsichtlich der Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sowie der Entsorgung des Abwassers keine erkennbaren Veränderungen.

Die Trinkwasserversorgung und die Schmutz- und Regenwasserentsorgung des von den Änderungen betroffenen Gebietes ist über öffentliche Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) auf Grund der vorhandenen Kapazitäten möglich.

Sollten Baumpflanzungen beabsichtigt sein, ist dem DVWG-Arbeitsblatt GW 125 und den Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze W 403 Folge zu leisten.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage, beispielsweise für eine Regenwassernutzung sind nach § 3 Abs. 2 des AVB WasserV separat beim Zweckverband zu beantragen und sind genehmigungspflichtig.

Durch die Änderung des Plangebietes dürfen dem Zweckverband Grevesmühlen aus der Umsetzung keine Kosten entstehen.

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Grundstücks mit Trinkwasser erfolgt über die Anlagen des ZVG. Im Zuge der Erschließung des B-Planes ist der

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrnburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

Trinkwasserhausanschluss in der Dimension DN 25 PE auf das Flurstück 191/34 vorgelegt worden.

Falls das Objekt nicht über diesen Anschluss versorgt werden kann, muss ein neuer Anschluss verlegt werden.

Alle damit im Zusammenhang stehenden Kosten sind durch den Bauherrn zu tragen. Dem ZVG dürfen aus der Umsetzung keine Kosten entstehen.

8.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen. Auf das Flurstück 191/34 wurden bereits im Zuge der Erschließung des B-Planes Grundstücksanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser vorgelegt. Alle Veränderungen oder Erweiterungen der Grundstücksanschlüsse erfolgen durch den ZVG, dem daraus keine Kosten entstehen dürfen.

Das Grundstück im Plangebiet unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und ist entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) erfolgt grundsätzlich im Trennsystem.

8.3 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken dürfen die Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser ober- oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes ATV-A 138 zu bemessen und zu bauen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten.

8.4 Fernsprechversorgung

Die Gemeinde Lüdersdorf ist an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen und im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Da keine Bestandspläne übergeben wurden muss die abschließende Klärung im Bauantragsverfahren erfolgen.

Um einen rechtzeitigen Ausbau bzw. eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und die Baumaßnahmen anderer Leitungsträger für das Planungsgebiet zu

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrnburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

gewährleisten, muss der Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) in 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20 so früh wie möglich, min. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Anlagen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle einer Störung) jederzeit der ungehinderte Zugang möglich ist. Deswegen ist es notwendig, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG spätestens 2 Wochen vor Baubeginn beim zuständigen Ressort, Produktion Technische Infrastruktur (PTI 23) in Kritzmow, Biestower Weg 20, aktuelle Informationen einholen.

Die Deutsche Telekom AG gibt zusätzlich den Hinweis, dass eine kostenlose Trassenauskunft mit Hilfe des Internets möglich ist. Die ist für das Verfahren der Träger öffentlicher Belange nicht ausreichend. Die Gemeinde besteht für den Fall, dass Leitungen zu berücksichtigen sind, auf eine Übersendung der Unterlagen. Auf diese Weise sollen Missverständnisse vermeiden werden.

8.5 Elektroenergieversorgung

Die Vorhandenen Leitungen des Grundstücksanschlusses sind zu beachten. Ergänzende Ausführungen sind im Bauantragsverfahren abzustimmen.

8.6 Feuerschutzeinrichtungen

Die Löschwasserbereitstellung kann gesichert werden. Zusätzlich überprüft die Gemeinde, ob die Aufnahme eines zusätzlichen Hydranten (GIS_Identnr.: 56031-1023) vor der Kita notwendig ist.

9. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb der Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn beabsichtigt.

10. Immissionsschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend der DIN 18005 im Plangebiet und in der angrenzenden Umgebung einzuhalten bzw. zu unterschreiten.

An der straßenzugewandten Gebäudeseite sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Aus der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf werden die Festsetzungen bzw. flächenhaften Festsetzungen nachrichtlich übernommen. Zukünftig ist davon auszugehen, dass die Aufenthaltsbereiche für Kinder im rückwärtigen Bereich, somit zur straßenabgewandten Seite des Gebäudes entstehen. Dies wird bei der Grundrißgestaltung entsprechend berücksichtigt.

Im Planungsbereich befinden sich keine Anlagen und Betriebe in der immissionsschutzrelevanten Umgebung.

11. Naturschutzfachliche und forstliche Belange

11.1 Belange des Arten- und Biotopschutzes

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 42 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 42 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Gemäß § 42 (5) BNatSchG gelten:

- „Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7.
- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrnburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 VRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

(Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt).

Zu beachtende Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes:

- § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- § 42 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- § 42 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Plangebiet ist im Norden bereits bebaut. Im Süden schließt sich vorhandene Bebauung an, die sich in westliche Richtung fortzieht. Im Nordwesten befinden sich innerhalb des Plangebietes Waldflächen. Mit der geplanten Bebauung wird die vorhandene bauliche Nutzung ergänzt. Die im Süden vorhandenen Gehölze (Baumgruppe) sind im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht als zu erhalten festgesetzt. Mit der geplanten Bebauung wird eine Brachfläche überbaut. Ein eventuell, erforderlicher Rückschnitt von Gehölzen ist im Rahmen der Bauausführung abzustimmen.

Aufgrund der anthropogenen Vorprägungen nehmen die Brachfläche und die Gehölze potentiell keine Bedeutung für störungsempfindliche Arten oder Arten mit speziellen Lebensraumanprüchen ein. Das Potential für das Vorkommen besonders geschützter Arten wird daher als äußerst gering eingeschätzt. Das Vorkommen von zu berücksichtigenden Reptilien, Amphibien und Fledermäusen im Plangebiet ist unwahrscheinlich. Typisch sind häufige Brutvogelarten des Siedlungsraumes.

Belange des Arten- und Biotopschutzes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Der Verlust der Brachfläche und eventuelle, geringfügige Beeinträchtigungen von Gehölzen, als potentieller Lebensraum und Brutplatz häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind. Weiterhin sind in der Umgebung des Vorhabens ausreichend Biotop des Siedlungsraumes vorhanden, welche auf stabile, umfangreiche Populationen der heimischen Vogelarten hinweisen. Entsprechend der Vorgaben des (5) des §42 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des § 42 des BNatSchG werden nicht berührt. Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 42 des BNatSchG sind nicht betroffen.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 42 des BNatSchG.

11.2 Waldabstandsunterschreitung

Für die Bereiche im Osten des Plangebietes ist eine Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes erforderlich.

Aus den nachgereichten Unterlagen geht hervor, dass das Baufenster in der rechtskräftigen Fassung des B-Planes durch die errichtete Kindertagesstätte in Bezug auf den Waldabstand nicht voll ausgenutzt wird. Der geringste Waldabstand des bestehenden Gebäudes beträgt 20 m.

Der geplante Anbau bewegt sich vom östlich angrenzenden Wald weg und wird minimal 22,5 m betragen. Der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand wird demzufolge nicht unterschritten. Gemäß der Waldabstandsverordnung vom 20. April 2005 (§3 Abs.2 P.1) wird somit

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrnburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

einer Unterschreitung des Waldabstandes von Seiten des Forstamtes zugestimmt.

Die Ausnahmegenehmigung seitens der Forst liegt mit Bescheid vom 16.04.2010 vor.

11.3 Gehölzschutz

Die Gemeinde Lüdersdorf hat für zwei Bäume, die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, den Rodungsantrag gestellt (Stieleiche, Waldkiefer). Für eine geschützte Waldkiefer wurde eine Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen bilanziert.

Als Ersatz für die Fällung einer Eiche und einer Waldkiefer sind drei einheimische laubabwerfende Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die zu erhaltende Waldkiefer ist durch eine Ausgleichszahlung in Höhe von 233,33 Euro zu kompensieren und die durchzuführenden Arbeiten sind baumpflegerisch zu begleiten.

Die beiden zu rodenden geschützten Bäume befinden sich auf einer Geländeerhebung, ca. 1,50-1,70 m über dem zu bebauenden Gelände. Bei dem geringen Abstand von ca. 3,30 m bzw. 4,20 m zwischen Gebäudekante und Baumstamm, ist ein Verlust der dauerhaften Standsicherheit der Bäume, bedingt durch den Höhenunterschied und der damit verbundenen Ausbildung der Böschung, gegeben. Weiterhin würde der Tageslichteinfall des Gebäudes durch die Verschattung der Bäume geringer sein. Mit der länger haltenden Feuchtigkeit, ist auch eine Vergrünung auf der Holzfassade zu erwarten.

Für den geschützten Baum der westlichen Baumgruppe ergeben sich Beeinträchtigungen durch die Nutzung der Freifläche der Kindergruppe als Spielbereich und der dafür notwendigen Aufstellung von Spielgeräten.

Die Ausnahmegenehmigung liegt vor und wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

12. Hinweise

12.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Das Landesamt für Kultur- und Denkmalpflege hat mitgeteilt, dass von der geplanten Maßnahmen keine bekannten Bodendenkmale betroffen sind. Da bei Erdarbeiten jedoch jederzeit archäologische Funde entdeckt werden könnten, wird ein entsprechender Hinweis für das Vorgehen aufgenommen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Hermsburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

(Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür 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.

12.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

12.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen

Der Landkreis hat als Abfall- bzw. Altlastenbehörde mitgeteilt, dass für den Planungsbereich keine Altlasten vorhanden sind. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens oder Abfälle, Flüssigkeiten u.ä. auftreten, ist der Landrat des Landkreises als zuständige untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

12.4 Munitionsfunde

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern hat mitgeteilt, dass für das zu überplanende Gebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Es besteht somit derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die 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

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrsburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

12.5 Hinweise zu Bepflanzungen

Bei Neuanpflanzungen im Bereich von öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien, z.B. DIN 1998, DIN 18920, zu beachten. Eine Bepflanzung der Leitungstrassen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des Arbeitsblattes GW 125.

12.6 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

12.7 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrnburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

12.8 Waldabstandsunterschreitung

Für die Bereiche im Osten des Plangebietes ist eine Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung seitens der Forst liegt mit Bescheid vom 16.04.2010 vor. Der Abstand zwischen Wald und Baugrenze beträgt mindestens 22,5 m.

12.9 Gehölzschutz

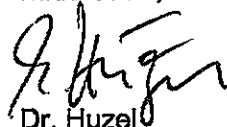
Die Gemeinde Lüdersdorf hat für zwei Bäume, die nach § 18 NatSchAG M-V geschützt sind, den Rodungsantrag gestellt (Stieleiche, Waldkiefer). Für eine geschützte Waldkiefer wurde eine Beeinträchtigung durch Baumaßnahmen bilanziert. Die Ausnahmegenehmigung wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrnburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB)

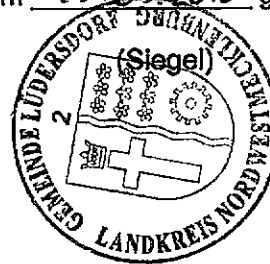
13. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich nördlich der Straße am Bahnhof, westlich der Bahnhofstraße in Herrnburg, für die Flurstücke 191/25, 191/27, 191/28, 191/29, 191/30, 191/31, 191/32, 191/33, 191/34, (im Verfahren nach § 13 BauGB), wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 15.05.2010 gebilligt.

Lüdersdorf, den 15.06.2010



Dr. Huzel
Bürgermeister
der Gemeinde Lüdersdorf



14. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Lüdersdorf durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50