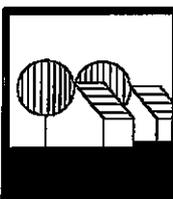
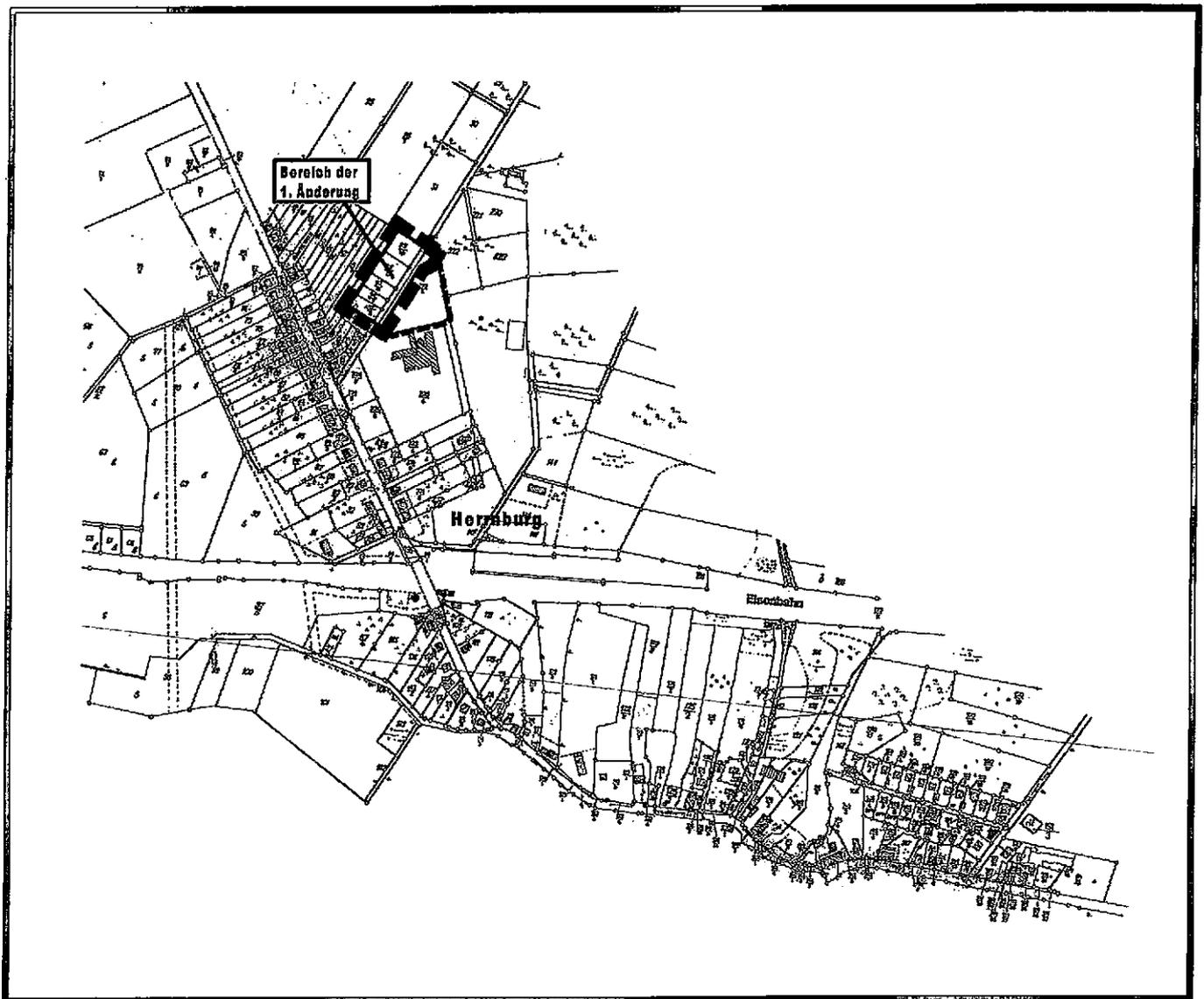


# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 DER GEMEINDE LÜDERSDORF

IM ORTSTEIL HERRNBURG GEGENÜBER DER SCHULE,  
TEILBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16,  
WESTLICH/ NORDWESTLICH DES GÄRTNEREIWEGES



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

**SATZUNG**

## BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg gegenüber der Schule, Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16, westlich / nordwestlich des Gärtnerleiweges

### Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>0. <u>Vorbemerkung</u></b>	<b>3</b>
<b>1. <u>Allgemeines</u></b>	<b>3</b>
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Lüdersdorf	3
1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
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
<b>2. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u></b>	<b>7</b>
<b>3. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u></b>	<b>7</b>
<b>4. <u>Planinhalt</u></b>	<b>8</b>
4.1 Festsetzungen im Text (Teil B)	8
4.1.1 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.1.2 Erhaltungsgebote	8
4.2 Änderungen der Planzeichnung	9
4.2.1 Baugrenze	9
4.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.2.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäude	10
4.2.4 Maß der baulichen Nutzung	10
4.2.5 Zahl der Vollgeschosse	11
4.2.6 Höhenlage	11
4.3 Flächennachweis	11
<b>5. <u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u></b>	<b>11</b>
<b>6. <u>Erschließung</u></b>	<b>12</b>
6.1 Fließender Verkehr	12
6.2 Ruhender Verkehr	13

<b>7.</b>	<b><u>Ver- und Entsorgung</u></b>	<b>13</b>
7.1	Wasserversorgung	14
7.2	Abwasserentsorgung – Schutzwasser	15
7.3	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	16
7.4	Elektroenergieversorgung	18
7.5	Gasversorgung	19
7.6	Fernmeldeversorgung	19
7.7	Abfallentsorgung	20
7.8	Feuerschutzeinrichtungen	20
<b>8.</b>	<b><u>Realisierung des Bebauungsplanes</u></b>	<b>21</b>
<b>9.</b>	<b><u>Immissions- und Klimaschutz</u></b>	<b>21</b>
9.1	Auswirkungen durch Verkehrslärm	21
9.2	Bodenschutz	24
9.3	Abfall und Kreislaufwirtschaft	24
<b>10.</b>	<b><u>Belange des Arten- und Biotopschutzes</u></b>	<b>24</b>
<b>11.</b>	<b><u>Auswirkungen der Planung</u></b>	<b>27</b>
<b>12.</b>	<b><u>Hinweise</u></b>	<b>28</b>
12.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	28
12.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	28
12.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen	29
12.4	Munitionsfunde	29
12.5	Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme	29
12.6	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	30
12.7	Hinweise zu Bepflanzungen	30
12.8	Rodungsgenehmigung	30
12.9	Parkplätze	30
12.10	Waldschutzabstand	30
12.11	Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes	30
<b>13.</b>	<b><u>Beschluss über die Begründung</u></b>	<b>31</b>
<b>14.</b>	<b><u>Arbeitsvermerke</u></b>	<b>32</b>

**Anlage**

Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Lüdersdorf

## **0. Vorbemerkung**

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über den rechtskräftig bekannt gemachten Bebauungsplan Nr. 16 für den Bereich am Gärtnerieiweg. Im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Realisierung des Wohngebietes ergeben sich neue Anforderungen. Diese sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 beachtet werden.

Anstelle der bisherigen Zielsetzungen hat sich Plankonzeptidee geändert. Es wurde darüber beraten, nicht nur eine straßenbegleitende Bebauung in Form von Doppelhäusern, sondern eine zweizeilige Bebauung in Form von Einzelhäusern zu realisieren. Die Grundstücksgrößen würden für diesen Bereich etwa bei 500 m<sup>2</sup> liegen. Die Zufahrt müsste vom vorhandenen Weg erfolgen, der in dem für das Baugebiet erforderlichen Maß auszubauen wäre. Die Straßenbreite ist breiter festgesetzt, als zunächst ausgebaut werden soll. Mit dem Sportverein wurden Regelungen durch das Amt Schönberger Land getroffen, dass eine Inanspruchnahme von Flächen, die dem Sportverein gehören, zugunsten von Straßenverkehrsfläche möglich ist. Eine Regelung für die Zufahrt ist zu treffen. Der Antrag auf Rodung eines Alleebaumes wurde gestellt, um die Planungsabsicht zu unterstreichen. Für das Verfahren gilt als Grundsatzentscheidung, dass eine zweizeilige Bebauung in Form von Einzelhäusern mit maximal 1 WE realisierbar ist.

Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 ist die rechtskräftige Satzung des Bebauungsplanes Nr. 16.

Innerhalb der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 sind die Belange für den Gesamtbebauungsplan geregelt. Im Teil 1 der Begründung – Städtebaulicher Teil und im Teil 2 der Begründung – Prüfung der Umweltbelange wurden auch die Umweltbelange entsprechend beachtet. Die hier betrachteten Belange ändern sich im Wesentlichen nicht.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird auf der Grundlage der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 aufgestellt.

## **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 km<sup>2</sup>.

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

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

An die Gemeinde grenzen

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

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 in einer Größe von 0,80 ha bezieht den Gärtnereiweg mit ein. Es handelt sich überwiegend um die Grundstücke/Flurstücke nordwestlich des Gärtnereiweges, die für die Wohnbebauung vorgesehen sind. Darüber hinaus sind die Straßenverkehrsflächen des Gärtnereiweges und die für Verkehrsflächen erforderlichen Flächenanteile, die zum Grundstück des Sportvereins gehören, Gegenstand des Plangeltungsbereiches.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordosten durch Wald,
- im Nordwesten durch Gartenlandflächen,
- im Südwesten durch vorhandene Wohnbebauung,
- im Südosten durch die Fläche des Sonstigen Sondergebietes des Sport- und Freizeitvereins, die im Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzt wurde.

### **1.3 Städtebauliches Konzept für den Änderungsbereich**

Innerhalb des Änderungsbereiches ist anstelle der für das Allgemeine Wohngebiet zulässigen Doppelhäuser die Zulässigkeit von Einzelhäusern mit maximal 1 WE je Einzelhaus zu regeln. Auch die Auswirkungen durch die veränderte Zufahrtsregelung sind entsprechend darzustellen. Auswirkungen ergeben sich durch die beabsichtigte Rodung eines Alleebaumes.

### **1.4 Aufstellungsverfahren und Begründung des Verfahrens nach § 13 BauGB**

Die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Lüdersdorf wird in Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB werden Öffentlichkeit und die von der Änderung berührten und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Grundzüge der Planung werden aus Sicht der Gemeinde nicht berührt, weil die Fläche weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist und die Baugrenze geringfügig verändert wird. Anstelle der Doppelhäuser werden Einzelhäuser

festgesetzt. Dadurch erhöht sich jedoch die zulässige Zahl an Wohneinheiten nicht. Es kommt zu einer Anpassung der Baugrenzen an die derzeit und tatsächlich beabsichtigte bauliche Nutzung. Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13 BauGB ist auch aus Sicht der Gemeinde gerechtfertigt, weil die maßgeblichen Ausgleichs- und Ersatzbelange für den Bebauungsplan Nr. 16 bereits beim ursprünglichen Aufstellungsverfahren geregelt waren. Die Gemeinde hat auch im laufenden Verfahren zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 hierzu nochmals Abstimmungen geführt. Die Gemeinde hatte vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 16 die Ausgleichsmaßnahmen abschließend festgelegt. Sie hat dabei auf bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 12 abgestimmte Maßnahmen zurückgegriffen, die dann jedoch nicht umgesetzt bzw. festgesetzt wurden. Deshalb hatte die Gemeinde auf weitere Abstimmungen zu Ausgleich und Ersatz im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 16 verzichtet. Im Rahmen der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurden die mit dem Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzten Maßnahmen durch die Naturschutzbehörde akzeptiert. Ansonsten wäre die Rodungsgenehmigung für den Einzelbaum nicht erteilt worden. Die Zahl der Wohnungen wird im Änderungsverfahren stärker reglementiert, weil die überbaubare Fläche innerhalb des Plangebietes vergrößert wird. Dadurch ist eine größere Anzahl an Gebäuden möglich und zulässig. Um die Auswirkungen dennoch gleichwertig zu lassen, wird geregelt, dass nur eine Wohnung je Gebäude zulässig ist. Dies hat auch der Erschließungsträger akzeptiert und schriftlich gegenüber der Gemeinde bestätigt.

Aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

### **1.5 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Lüdersdorf dient ein Auszug aus der ALK für den Bereich bzw. eine frühere Vermessung, die als Grundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 durch den ÖbVI Herrn Bauer erstellt worden ist. Die Katasterangaben wurden teilweise vom Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, gemäß gültiger Vereinbarung mit dem Katasteramt des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Verfügung gestellt.

### **1.6 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 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.

#### **1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Planzeichnung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 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**

Für die Ausarbeitung der Begründung für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 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,
- Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16.

## **2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung mit Einzelhäusern mit maximal 1 WE zu schaffen. Das Konzept hat sich geändert. Doppelhäuser sind an dem Standort nicht mehr vorgesehen und auch aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf nicht mehr gewünscht. Deshalb wird das Konzept überarbeitet. Erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung werden deshalb nicht entfaltet, weil die Zahl der Wohneinheiten nicht größer wird. Für die beabsichtigte Rodung des Einzelbaumes wird ein Verfahren zur Ausnahmegenehmigung durchgeführt. Das Verfahren nach § 13 BauGB wird angewendet, weil sich aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf die Grundzüge der Planungsabsicht nicht ändern.

Da Schallschutznachweise im Zusammenhang mit der noch beabsichtigten und östlich gelegenen Anlage für Sport und Freizeit geführt wurden, wird an der Entwicklung des Baugebietes festgehalten.

In der Gemeinde Lüdersdorf besteht weiterhin Bedarf an der Bereitstellung von Wohnungen. Da es sich hier um einen integrierten Standort handelt und die Schallschutznachweise geführt wurden, wird an der Entwicklung des Baugebietes festgehalten.

## **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

Hinsichtlich der Einordnung in übergeordnete Planungen nimmt die Gemeinde Bezug auf die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16. Darin war bereits festgestellt worden, dass die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen des:

- Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern,
  - Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg,
  - Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf und
  - Landschaftsplanes der Gemeinde Lüdersdorf
- steht.

Da sich die Zahl der Wohneinheiten und die Fläche, die für das Allgemeine Wohngebiet in Anspruch genommen wird, nicht ändern, wird auch weiterhin davon ausgegangen, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet sind.

#### **4. Planinhalt**

Die Festsetzungen zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wurden in Anpassung an die neuen Planungsüberlegungen überarbeitet.

Die Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16, die nicht für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 gelten, werden herausgestrichen und sind nicht Gegenstand der Satzung über die 1. Änderung; diese sind hierfür unbeachtlich. Es handelt sich dabei um Festsetzungen für das Sondergebiet Sport und Freizeit, die sich:

- auf die Nutzung des Gebietes,
- auf Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen und
- auf die Dacheindeckung

innerhalb des Sonstigen Sondergebietes für Sport und Freizeit bezogen haben

##### **4.1 Festsetzungen im Text (Teil B)**

Es ergeben sich Änderungen zu den Festsetzungen im Text (Teil B), insbesondere zu folgenden Punkten:

###### **4.1.1 Zahl der Wohnungen in Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die bisherige Festsetzung lautete:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet wird mit maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus und mit maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt.

Auf diese Festsetzung wird verzichtet. Nunmehr wird folgende Festsetzung getroffen:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den im Allgemeinen Wohngebiet nur zulässigen Einzelhäusern wird mit maximal 1 Wohnung je Einzelhaus begrenzt.

Die Festsetzung sichert, dass die Zahl der Wohneinheiten innerhalb des Gebietes nicht größer wird.

###### **4.1.2 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

Die Festsetzung zum Gliederungspunkt III, Ziffer 2.2, des Textes (Teil B), Erhaltungsgebote, die Festsetzung zu den Zufahrten, wird gestrichen.

Die Festsetzung lautete:

Die Zufahrten zu den Grundstücken im WA-Gebiet sind mittig zwischen den Bäumen der nach § 27 LNatG M-V geschützten Baumreihe anzulegen. Die Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Rasengittersteinen oder großfugig verlegtem Pflaster, herzustellen. Abgrabungen sind unzulässig, für die Errichtung der Grundstückszufahrten ist das Geländeniveau daher anzuheben. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist unzulässig.

Diese Festsetzung wird nicht mehr erforderlich, weil ein anderes Konzept verfolgt wird. Hingegen des ursprünglichen Konzeptes wird jedoch eine Baumrodung erforderlich. Dennoch wird es als vorteilhafter für den Gehölzbestand gesehen, dass die Zahl der Zufahrten auf 2 anstelle der ursprünglichen mehrfachen Zufahrt durch die Allee reduziert wird. Das Verfahren zur Ausnahmegenehmigung für die Rodung der Gehölze wird geführt.

#### **4.2 Änderung der Planzeichnung**

Die Grundzüge innerhalb der Planzeichnung werden nicht geändert. Die Anteile an den Flächen werden im Wesentlichen beibehalten. Die Allgemeinen Wohngebiete sind weiterhin das Ziel. Straßenverkehrsflächen werden als Verkehrsflächen Besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und als Straßenbegleitgrün.

Darüber hinaus werden auch weiterhin Grünflächen nördlich der in nordwestliche Richtung abzweigenden Planstraße A festgesetzt.

##### **4.2.1 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Festsetzung zur Baugrenze wird verändert. Die Baugrenze lässt nunmehr eine zweizeilige Bebauung zu. Die zweizeilige Bebauung entspricht hier den Zielvorstellungen der Gemeinde Lüdersdorf. Wichtig ist der Gemeinde, dass nur Einzelhäuser errichtet werden.

##### **4.2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Hinsichtlich der Bauweise bleibt es bei der offenen Bauweise. Es wird jedoch festgesetzt, dass anstelle von Doppelhäusern nur Einzelhäuser zulässig sind.

Teilflächen des Plangebietes im nördlichen Bereich liegen innerhalb des Waldabstandes. Zur Beachtung der Belange des Waldabstandes werden Festsetzungen für Nebenanlagen getroffen. Unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Festsetzung gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Waldabstandsflächen (W), innerhalb der gesondert für die Errichtung von Nebenanlagen festgesetzten Flächen nur bauliche Anlagen, in denen sich nicht ständig Personen aufhalten und Flächenbefestigungen zulässig sind. Damit werden die Belange des Waldabstandes entsprechend berücksichtigt. Das Forstamt Schönberg hat in seiner Stellungnahme vom 01.02.2010 mitgeteilt, dass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 zugestimmt wird. Gemäß Stellungnahme des Landkreises wurde die Waldabstandsfläche von 30 m dargestellt. Die nachrichtliche Übernahme ist nach § 9 Abs. 6 BauGB erfolgt. Festsetzungen werden unter Berücksichtigung von § 23 Abs. 5 BauNVO wie oben dargestellt getroffen.

#### **4.2.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird neu geregelt. Anstelle von 2 Wohnungen je Einzelhaus wird nur noch 1 Wohnung je Einzelhaus zugelassen. Dies wird entsprechend der städtebaulichen Auswirkungen an dem Standort und der Bereitstellung von weiterer Infrastruktur als angemessen erachtet. Diese Art der Festsetzung entspricht dem in der Gemeinde typischen Spektrum. Auf die Festsetzung von Doppelhäusern mit der entsprechenden Anzahl von Wohnungen wurde insgesamt verzichtet.

Die Gemeinde hat sich mit der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg bezüglich der Zahl der Wohnungen beschäftigt. Die Gemeinde hält die Festsetzung, dass nur eine Wohnung je Einzelhaus zulässig ist, aufrecht. Es kommt der Gemeinde darauf an, dass sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 keine anderen Auswirkungen ergeben als mit Umsetzung der ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16. Die Größe der überbaubaren Fläche wurde mit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 erhöht. Die Zahl der Wohnungen je Haus wurde von zwei auf eine Wohnung reduziert. Aus Sicht der Gemeinde können somit unter Ausnutzung der Möglichkeiten der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 gleichartige Ausnutzungen erfolgen wie mit dem Bebauungsplan Nr. 16. Für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens zur Planaufstellung ist dies für die Gemeinde wichtig. Unabhängig davon wurde im Rahmen einer Neuaufstellung für den in Herrmburg an der Hauptstraße befindlichen Bebauungsplan Nr. 22 eine andersartige Festsetzung getroffen. Hier wurde das Planaufstellungsverfahren mit den entsprechenden Festsetzungen geführt (nicht als vereinfachtes Änderungsverfahren). Für die Gemeinde sind Gebäude mit ein bis zwei Wohnungen je Einzelhaus typisch. Im Bereich am Gärtnereiweg soll unter Berücksichtigung der städtebaulichen Auswirkungen die Beschränkung auf eine Wohneinheit festgesetzt werden. Die Erklärung des Erschließungsträgers mit dem Einverständnis hierzu liegt vor.

#### **4.2.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung war die Grundflächenzahl ursprünglich mit 0,25 festgesetzt. Unter Berücksichtigung des neuen Planungsziels und der Bereitstellung von Nebenflächen wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Somit ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen auf den Grad der Überbauung der Fläche.

Auf die ohnehin bereits geregelten Belange wird nicht weiter eingegangen. Diese Belange sind in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 hinreichend geregelt.

#### **4.2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse kann verzichtet werden, weil die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, vorgegeben durch maximale Traufhöhe und maximale Firsthöhe, als ausreichend angesehen werden.

#### **4.2.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Innerhalb der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden Festsetzungen zur Höhenlage getroffen. Als Bezugspunkt ist die Fahrbahnhöhe festgelegt. Da das Gelände relativ eben ist, wird auf eine ursprünglich vorgesehene Ausnahmeregelung verzichtet, die ohnehin im Rahmen der Beurteilung von Befreiungen anzuwenden wäre. Die Passage „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,“ wurde gestrichen, weil sie für die Regelung der Bebauung nicht notwendig ist.

#### **4.3 Flächennachweis**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 0,80 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>5.550 m<sup>2</sup></b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1.980 m<sup>2</sup></b>
<b>Straßenbegleitgrün</b>	<b>315 m<sup>2</sup></b>
<b>Grünfläche</b>	<b>180 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe</b>	<b>8.025 m<sup>2</sup></b> <b>somit ca. 0,8 ha</b>

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

Hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich keine Änderungen, die das Allgemeine Wohngebiet betreffen. Hier werden die Festsetzungen, die bereits für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 16 getroffen wurden und gelten, eingehalten.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Fließender Verkehr**

Der Ortsteil Herrsburg ist mit seinen bestehenden Straßen und Wegen hinreichend an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und ausreichend erschlossen.

Für die Erschließung von Grundstücken innerhalb des Plangebietes soll die vorhandene Straße verlängert werden. Dies ist bereits in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 geregelt. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche am Gärtnereiweg wird durch das veränderte beabsichtigte Konzept nicht geändert. Vielmehr ist beachtlich, dass die festgesetzte Straßenbreite bzw. festgesetzte Straßenverkehrsfläche auch entsprechend den zukünftig zu erwartenden Bedarf bei einer gegebenenfalls möglichen Erweiterung des Gebietes in nordwestliche Richtung berücksichtigt.

Vorstellbar ist, dass neben einem Endausbau, der in der Planzeichnung als Empfehlung dargestellt ist, für einen Übergangszeitraum zunächst ein geringerer Ausbau erfolgt.

Die für den Übergangszeitraum vorgesehene oder durchaus vorstellbare Variante lässt eine Erweiterung danach zu späterem Zeitpunkt in westliche Richtung zu. Die Empfehlungen für die Ausbildung der Straße sind in der Planzeichnung enthalten.

Für das innere Verkehrskonzept wird die Rodung eines nach § 27 LNatG M-V geschützten Baumes erforderlich. Der Antrag auf Rodungsgenehmigung wurde gestellt. Die Rodungsgenehmigung wurde durch Bescheid vom 01.03.2010 erteilt. Mit der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden Eingriffe in die straßenbegleitenden Bäume geringer, weil die Zahl der Zufahrten reduziert wird. Die Zufahrten sollen von den Erschließungsschneidwegen, die festgesetzt sind, erfolgen.

Im Bebauungsplan wird eine Verkehrsfläche zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke im Nordwesten des Plangebietes festgesetzt, die erst bei zukünftigem Bedarf benötigt wird. Es ist eine Freihaltung und Reservierung von Flächen. Über diese Flächen soll jedoch die Anbindung der Grundstücke im Norden des Plangebietes erfolgen. Die Zufahrt dieser Grundstücke soll über Flächen der festgesetzten Planstraße A geregelt werden. Hierfür sind zunächst Grunddienstbarkeiten vorgesehen, um die Zufahrt entsprechend abzusichern. Auch für den Fall, dass die Planstraße im nördlichen Plangebiet noch nicht ausgebaut wird, werden die Zufahrten durch Baulasten oder Grunddienstbarkeiten gesichert. Die Grundstückszufahrt für das Grundstück wird im Plan gekennzeichnet.

Die Zufahrt für das nordwestlich gelegene Grundstück, das in 2. Reihe in Bezug auf den Gärtnereiweg liegt, wird über eine Zufahrt der in

nordwestliche Richtung liegenden Planstraße A gesichert. Die Grundstückszufahrt wird entsprechend festgesetzt.

Die Zufahrten für Grundstücke in 2. Reihe werden im südlichen Plangebiet über Privatwege gesichert, die Grundstücksanbindungen in einer Breite von mindestens 3 m für die Grundstücke in 2. Reihe berücksichtigen.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden innerhalb der Planzeichnung definiert und die öffentlichen Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, die privaten Verkehrsflächen werden als private Verkehrsflächen festgesetzt, da sie nur der Erschließung der davon berührten Grundstücke dienen.

## **6.2 Ruhender Verkehr**

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Der Nachweis der ausreichenden Zahl an Stellplätzen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Im öffentlichen Raum sind 4 Parkplätze vorzusehen. Dies entspricht dem zu erwartenden Bedarf, der bei Errichtung von 10 Wohneinheiten innerhalb des Gebietes entstehen kann.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung wird auf die Anforderungen des Bebauungsplanes Nr. 16 Bezug genommen.

Die bisherigen Regelungen werden nachfolgend übernommen und entsprechend dargestellt.

Sämtliche Fragen der Ver- und Entsorgung im Plangebiet werden derart geregelt, dass keine Kosten auf die Gemeinde Lüdersdorf entfallen. Die mit der Erschließung der Grundstücke entstehenden Kosten sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer/ Erschließer zu tragen. Den Ver- und Entsorgungsunternehmen, z.B. dem Zweckverband Grevesmühlen, dürfen aus der Erschließung des Plangebietes keine Kosten entstehen. Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Der zukünftige Bauherr/ Erschließer hat für die Realisierung von Maßnahmen gemäß Bebauungsplan auf seinem Grundstück sämtliche Kosten für die Vorbereitung des Gebietes zu übernehmen. Auch für Maßnahmen, die sich außerhalb des Plangebietes für die Absicherung einer geordneten Ver- und Entsorgung ergeben, hat der Bauherr/ der Erschließer die entsprechenden Aufwendungen zu tragen.

Um die Ver- und Entsorgung rechtlich abzusichern, werden mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen entsprechende Erschließungsverträge abgeschlossen. Mit dem ZVG wurde ein Erschließungsvertrag zur Beachtung der Belange des ZVG abgeschlossen. Zwischen der Gemeinde Lüdersdorf und dem Erschließungsträger wurde ein Vertrag

zur Herstellung der erforderlichen Verkehrsanlagen und Erschließungsanlagen abgeschlossen.

Sind Baumpflanzungen beabsichtigt, sind die Festlegungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) sowie die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze W 403 unbedingt zu berücksichtigen und anzuwenden. Danach ist u. a. gemäß Punkt 3.1 des DVGW-Arbeitsblattes-Planung dem Betreiber von Ver- und Entsorgungsleitungen ein Lageplan M 1:100 vorzulegen, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind. Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Mit dem Lageplan sind dem ZVG auch Angaben zur Art der Gehölze zu übergeben.

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen des ZVG im Gärtnerleiweg enden in Höhe des Flurstückes 32/5. Bei der Planung der Bebauung ist zu beachten, dass diese Leitungen so erweitert werden müssen, dass auch die Ver- und Entsorgung der für eine weitere Bebauung des Gebietes vorgesehenen Gebäude gesichert werden kann. Auch müssen die Trinkwasserhaus- bzw. Grundstücksanschlüsse für Schmutzwasser verlegt werden. Weitere Arbeiten an den Leitungen und Anlagen des ZVG zur Entwicklung des Plangebietes (z. B. Umverlegungen bzw. durch Bodenabtrag erforderliche Tieferlegungen und dergleichen), sind durch den Erschließer bzw. Grundstückseigentümer zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag für die Übernahme der Aufwendungen zur Herstellung der Anlagen liegt vor und wurde abgeschlossen. Für die aus den Umverlegungen resultierenden Veränderungen der Trassenführung bzw. der Tiefenlage sind nach Gaus-Krüger und auf der Grundlage der gültigen Zeichenvorschrift des ZVG Bestandspläne zu erarbeiten und dem ZVG in digitaler Form zu übergeben.

## 7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des Zweckverbandes und sind entsprechend beitragspflichtig. Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Wasserversorgung für das Plangebiet grundsätzlich gewährleistet ist.

Innerhalb des Gärtnerleiweges befinden sich Versorgungsleitungen für Trinkwasser. Diese vorhandenen Leitungen sind nachrichtlich entsprechend der Bestandsunterlagen des ZVG im Plan dargestellt. Die vorhandenen Anlagen sind entsprechend den Anforderungen, die mit der Realisierung der Planvorhaben entstehen, zu erweitern. Zur Versorgung des Plangebietes sind die erforderlichen Versorgungsleitungen sowie die Trinkwasserhausanschlüsse zu verlegen. Die im Gärtnerleiweg vorhandene Trinkwasserleitung muss so erweitert werden, dass alle zu bebauenden Grundstücke von dieser Leitung ihren Trinkwasserhausanschluss erhalten können. Die Abstimmungen mit dem Zweckverband wurden geführt.

Im Zuge der Erschließung des Gebietes sind entsprechende Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen zu Kosten des Verursachers herzustellen.

Zu vorhandenen Leitungen sind die vorgeschriebenen Mindestabstände zu den Anlagen einzuhalten. Eine Einweisung vor Ort ist durch die Mitarbeiter vor Beginn der Baumaßnahmen erforderlich.

Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes eventuell ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des Zweckverbandes sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen oder dergleichen sind durch den Erschließungsträger/Bauherrn zu finanzieren. Die hieraus resultierende Veränderung der Trassenführung bzw. der Tiefenlage sind aufzunehmen und entsprechend den Anforderungen des ZVG in digitaler Form darzustellen und dem ZVG zu übergeben. Die Kosten fallen zu Lasten des Verursachers.

Bei Bedarf sind vor Planungs- und Realisierungsarbeiten rechtzeitige Abstimmungen mit dem Zweckverband zu führen.

Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z. B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

## **7.2 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser**

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des Zweckverbandes und sind entsprechend beitragspflichtig.

Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Abwasserentsorgung für das Plangebiet grundsätzlich gewährleistet ist. Innerhalb des Gärtnereiweges sind Entsorgungsleitungen für Schmutzwasser vorhanden. Diese sind entsprechend der Bestandsunterlagen des ZVG im Plan nachrichtlich dargestellt.

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Das Schmutzwasser ist über neu zu bauende Anlagen zu entsorgen, die in das vorhandene Leitungssystem des Zweckverbandes für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen eingebunden werden. Zur Entsorgung des Schmutzwassers müssen die erforderlichen Entsorgungsleitungen sowie die Grundstücksanschlüsse Schmutzwasser verlegt werden.

Der Schmutzwasserkanal im Gärtnereiweg muss so erweitert werden, dass alle für die zukünftige Bebauung vorgesehenen Grundstücke an diesen Kanal angeschlossen werden können. Von dieser Leitung müssen die Grundstücksanschlüsse Schmutzwasser auf das jeweilige Baugrundstück verlegt werden. Die Entwässerung des Gebietes muss im freien Gefälle erfolgen. Abstimmungen wurden diesbezüglich mit dem ZVG geführt. Der Erschließungsvertrag liegt vor. Im Zuge der

Erschließung des Plangebietes sind die entsprechenden Anlagen zu Lasten des Verursachers herzustellen.

Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes eventuell ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des Zweckverbandes sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen oder dergleichen sind durch den Erschließungsträger/Bauherrn zu finanzieren. Bei Bedarf vor Planungs- und Realisierungsarbeiten sind rechtzeitige Abstimmungen mit dem Zweckverband erforderlich. Die hieraus resultierende Veränderung der Trassenführung bzw. der Tiefenlage sind aufzunehmen und entsprechend der Anforderungen des ZVG in digitaler Form darzustellen und dem ZVG zu übergeben. Die Kosten fallen zu Lasten des Verursachers.

Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125.

### **7.3 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 40 Abs. 1 LWaG und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft, dem Zweckverband Grevesmühlen. Für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen im Innenbereich ist der Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) zuständig. In diesem Bereich werden durch den ZVG keine Anlagen zur Regenwasserableitung betrieben. Der im Gärtnerelweg teilweise vorhandene Regenwasserkanal steht nicht im Eigentum des ZVG. Er dient ausschließlich der Entwässerung der öffentlichen Flächen, so dass ein Anschluss des Gebietes an das Regenwasserleitungssystem nicht möglich ist. Die Regenwasserbewirtschaftung muss komplett auf den Grundstücken erfolgen. Die nachfolgend beschriebene Vorgehensweise zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird für das Plangebiet gewählt.

Das Niederschlagswasser ist auf den privaten und den öffentlichen Grundstücken zu sammeln und zu versickern. Es werden für die Grundstücke im Plangebiet alle Möglichkeiten ausgeschöpft, anfallendes und unbelastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern. Aufgrund des anstehenden Bodens ist die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich. Der Nachweis zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers ist im Rahmen der technischen Planung zu erbringen. Der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken wird auf ein Mindestmaß begrenzt. Die dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird als gering verschmutzt eingestuft. Daraus leitet sich kein besonderes Behandlungserfordernis ab.

Bei der Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken ist darauf zu achten, dass 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 Vorgehensweise zur Ableitung anfallenden Oberflächenwassers kann auf der Grundlage eines Baugrundgutachtens, das im Zuge der technischen Planung erstellt wurde, Ingenieurbüro für Baugrund und Grundbau, Palast, Dorfstraße 9, 23936 Diedrichshagen, ergänzt werden:

„Aufgrund der im gesamten Baugebiet anstehenden ausreichend durchlässigen Sandböden ist eine Untergrundversickerung von Regenwasser gemäß DWA-A 138 möglich. Das Grundwasser steht mit Tiefengröße 1,50 m unter GEK ausreichend tief an. Die Erstellung einer RW-Kanalisation ist für das Baugebiet Nr. 16 aus baugrundtechnischer Sicht nicht erforderlich. Für die Entwässerung der Gebäudeflächen empfehlen wir eine Versickerung über Rohr-Rigolen, die ggf. dezentral direkt an die Fallrohre angeschlossen werden können. Die befestigten Straßen und Wege können über Rigolen oder Versickerungsmulden entwässern. Bei anzustrebenden flächigen bzw. in langen Strängen angeordneten Versickerungssystemen kann davon ausgegangen werden, dass auch in Bereichen mit anlehmigen Einlagerungen immer ausreichend aufnahmefähige Sande angeschnitten werden. Die Ausführungsbestimmungen der DWA-A 138 sind zu berücksichtigen.“

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) sind gesondert beim Zweckverband zu beantragen und bedürfen der Genehmigung. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die Versickerung in das Grundwasser über größere Anlagen, die mehreren Grundstücken dienen oder die öffentlich sind, bedürfen grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde.

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Die Gemeinde Lüdersdorf gehört zum Wasser- und Bodenverband Stepenitz – Maurine. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer zweiter Ordnung, welche sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes befinden.

Es ist möglicherweise mit dem Antreffen unterirdischer wasserwirtschaftlicher Anlagen in der Unterhaltungspflicht anderer zu rechnen. Werden solche Anlagen aufgefunden, dann ist die Zustimmung der Eigentümer einzuholen. Dies wird im Rahmen der technischen Planung berücksichtigt.

Die Anforderungen an den Gewässerschutz sind gerade im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- gemäß § 81 i.V.m. § 1 Abs. 1 LWaG ist zu offenen Gewässern ein Abstand von 7 m jeweils landseits der Böschungskante von jeglicher Bebauung freizuhalten,
- verrohrte Bereiche dürfen nicht überbaut werden.

Durch den Wasser- und Bodenverband werden die Hinweise zu Bepflanzungen konkretisiert, die auch im Zusammenhang mit Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen sind:

- eine Bebauung und Bepflanzung von offenen Vorflutern ist auszuschließen,
- mindestens eine einseitige Befahrbarkeit an Vorflutern von 7 m und die Zugänglichkeit zum Gewässer ist zu gewährleisten,
- Rohrleitungen und Drainagen sind von Bepflanzungen frei zu halten.

Der Wasser- und Bodenverband wird bei der Planung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme beteiligt.

#### **Gewässerschutz**

Mit der Umsetzung der Planung ist zu sichern, dass vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet tangieren, in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bzw. so wiederhergestellt werden, dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit ausgeschlossen werden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 LWaG ist im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind gemäß § 33 Abs. 1 LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzeigespflichtig. Sollte bei geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist dies der unteren Wasserbehörde anzuzeigen (Grundwasserabsenkungen).

#### **7.4 Elektroenergieversorgung**

Die Gemeinde Lüdersdorf wird durch die E.ON e.dis AG mit Elektroenergie versorgt. Innerhalb des Plangebietes sind gemäß Unterlagen des Versorgungsunternehmens keine Leitungen vorhanden. Mindestens 14 Tage vor Baubeginn ist das Versorgungsunternehmen zu informieren. Die erforderlichen Unterlagen insbesondere zum möglichen Bestand von Niederspannungskabeln werden dann bereitgestellt.

Zur Festlegung zur Erschließung erforderlicher Maßnahmen ist zwischen dem Erschließungsträger/ Bauherrn und der E.ON e.dis eine Vereinbarung abzuschließen. Eine Anmeldung zum Anschluss an das Niederspannungsnetz ist einzureichen. Diese ist mindestens 16 Wochen vor der gewünschten Inbetriebnahme mit einem Lageplan Maßstab M 1 : 500 einzureichen.

Bei möglichen Umverlegungen von vorhandenen Leitungen, ist rechtzeitig ein Antrag an die E.ON e.dis AG zu stellen.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis ist möglicherweise eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind ausreichend geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum vorhanden. Eine Verlegetiefe von 0,60 bis 0,80 m ist vorzusehen.

Die allgemeinen Hinweise der E.ON e.dis AG sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen: „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen“, „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen“ und „Tipps für den Bauherrn“.

#### 7.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung innerhalb des Gemeindegebietes erfolgt über die Stadtwerke Lübeck Netz AG. Die Stadtwerke Lübeck haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass eine Erdgasversorgung über die Erweiterung der bestehenden Leitungssysteme möglich ist. Das Versorgungsunternehmen ist in die Erschließungsplanung einzubeziehen. Die konkreten Versorgungs- und Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Technischen Planung abzustimmen.

#### 7.6 Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Lüdersdorf ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes sind Leitungen der Deutschen Telekom vorhanden. Diese befinden sich innerhalb des Gärtnereiweges südlich des WA-Gebietes und sind entsprechend der Bestandsunterlagen im Plan dargestellt. Diese sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Für den rechtzeitigen Ausbau bzw. Umbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung rechtzeitig, jedoch mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden. Zuständig ist hierfür: die Niederlassung Potsdam, PTI 23, Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow.

Sollten Umverlegungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden, hat der Verursacher die Kosten zu tragen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle einer Störung) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Leitungen möglich ist. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe ist eine genaue Einweisung in die genaue Lage dieser Anlagen notwendig, um u.a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom zu vermeiden. Zuständig ist hierfür: PTI 23, Bauherrenberatung, Ostring 20, 19370 Parchim. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Montage- und Wartungsarbeiten an den Anlagen der Telekom nicht zu behindern.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich sind die einschlägigen Normen und Richtlinien, z.B. DIN 1998, DIN 18920, zu berücksichtigen. Durch die Einhaltung der Vorschriften können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien verhindert werden.

## 7.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen des Landkreises Nordwestmecklenburg durch die Abfallwirtschaft Grevesmühlen.

Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag durch den zuständigen Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Die Flächen zur Herstellung einer Wendeanlage wurden festgesetzt. Somit kann die geordnete Zu- und Abfahrt, insbesondere für Müllfahrzeuge, gesichert werden.

Die Wendeanlage wird mit 20 m auf Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen der EAE 85 wird der Wendekreisdurchmesser von 20 m als ausreichend erachtet. Dabei ist dann ein entsprechender Überhang für die Müllfahrzeuge im Rahmen der technischen Planung zu beachten, der auf der Verkehrsfläche zu berücksichtigen ist. Die Ausführungen zur gesetzlichen Unfallversicherung für die Müllabfuhr beschreibt, dass auf Wendepunkten mit 18 m Durchmesser zweiachsige Fahrzeuge ohne Zurückstoßen wenden können. Diese Flächen sind an Müllabfuhrtagen von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Die Ausgestaltung der Überhangflächen ist im Rahmen der technischen Planung entsprechend der Unfallverhütungsvorschrift (UVV) Müllbeseitigung vorzunehmen.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wurden Abstimmungen mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb zur ordnungsgemäßen Bemessung der Wendeanlage geführt. Die Planzeichnung enthält die maximale Größe für die Ausgestaltung der Wendeanlage. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Wendehammer nach RAST 06 hergestellt. Dieser wird mit einem Wendekreis von 12,0 m Durchmesser – Bild 59 für ein dreiachsiges Müllfahrzeug – hergestellt. Da ein Vor- und Zurückstoßen als zumutbar angesehen wird, wird die Bemessung des Müllfahrzeuges als hinreichend angesehen. Die gewählte Wendeanlage benötigt weniger Fläche als durch die Festsetzungen berücksichtigt ist. Der Abfallwirtschaftsbetrieb hat mitgeteilt, dass der geplante Wendehammer in der gegenwärtigen Fassung die Anforderungen der RAST 06 (Bild 59) erfüllt.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von dem fertiggestellten Objekt eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

## 7.8 Feuerschutzeinrichtungen

In der Gemeinde Lüdersdorf wird der Feuerschutz durch die Freiwillige Feuerwehr gesichert. Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten.

Die Löschwasserversorgung des Untersuchungsgebietes ist für den Grundschutz entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Die Mindestlöschwassermenge für einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 48m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden ist bereitzustellen. Die Sicherung der Löschwasserversorgung ist über eine Sondervereinbarung zwischen dem Zweckverband und der Gemeinde über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken geregelt. Der ZVG hat mitgeteilt, dass über den vor der Schule vorhandenen Hydranten eine Löschwassermenge von 97 m<sup>3</sup>/h bei einem Vordruck von 1,5 bar bereit gestellt werden kann. Dies ist in die „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem“ zwischen der Gemeinde Lüdersdorf und dem ZVG aufgenommen worden.

Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr müssen entsprechend der DIN 14090 gewährleistet sein.

## **8. Realisierung des Bebauungsplanes**

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Lüdersdorf soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn beabsichtigt.

## **9. Immissions- und Klimaschutz**

### **9.1 Auswirkungen durch Verkehrslärm**

Zur Darstellung der Belange des ausreichenden Schallschutzes werden Auszüge aus der Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 genutzt. Diese werden hier entsprechend dargestellt.

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.

### **Lärm durch Straßenverkehr**

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.

Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen durch die geplante Sport- und Freizeitanlage auf das geplante Allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 wurde eine Lärmimmissionsuntersuchung durch das Ingenieurbüro für Schallschutz

Dipl.-Ing. Volker Ziegler erarbeitet. Darüber hinaus wurden mögliche Beeinträchtigungen durch die vorhandene Schule auf das geplante Wohngebiet betrachtet.

Zusammenfassend wird im Gutachten folgende Aussage getroffen, die nachrichtlicher Bestandteil der Begründung wird:

.....  
Lärmimmissionssituation „Sport- und Freizeittreff / geplantes Wohngebiet“

Die von dem Sport- und Freizeittreff ausgehenden Lärmimmissionen führen nicht zu Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte der *Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV)* von 55 dB(A) tags außerhalb und 50 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten, sofern die Außenfläche für die sportliche Betätigung und sonstige Außenflächen, auf denen lärmrelevante Nutzungen stattfinden können (z.B. Terrasse mit Sitzgelegenheiten) durch einen geschlossenen Baukörper zum Wohngebiet hin weitgehend abgeschirmt werden. Dies sollte im Rahmen der weiteren Objektplanung durch Lärmimmissionsberechnungen auf der Grundlage der konkreten Bauausführung und Nutzung der Außenspielfläche überprüft werden. Außennutzungen nach 22:00 Uhr sind grundsätzlich auszuschließen.

Bei einer Nutzung der Sportanlagen innerhalb des Gebäudes bis 22:00 Uhr oder darüber hinaus verlassen die Pkw den Parkplatz während der Beurteilungszeit nachts, in der die ungünstigste Stunde maßgebend ist. Mit Überschreitungen des maximal zulässigen Spitzenpegels durch das Türeenschlagen bei nächtlichen Abfahrten ist aufgrund des Abstandes von 30 m zwischen der Baugrenze des geplanten Wohngebietes und dem Stellplatzrand gemäß *Parkplatzlärmstudie* nicht zu rechnen. Allerdings wird der nachts geltende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) bei Abfahrt von mehr als 6 Pkw innerhalb einer Stunde nach 22:00 Uhr überschritten. Dies schränkt die Nutzung des Sport- und Freizeittreffs in den Abendstunden mit damit verbunden Pkw-Abfahrten nach 22:00 Uhr ein. Ggf. kann eine uneingeschränkte Nutzung durch Errichtung einer Lärmschutzwand erreicht werden. Auch dieser Sachverhalt sollte im Rahmen der weiteren Objektplanung mit abschließendem Lärmimmissionsnachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden.

Lärmimmissionssituation „Schule / geplantes Wohngebiet“

Die von der Schule ausgehenden Lärmimmissionen (Schulhof, Buswendeplatz) führen nicht zu Überschreitungen des für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwertes der anlehnungsweise angewendeten *TA Lärm* von 55 dB(A) tags. Es bestehen keine Lärmimmissionskonflikte. ....“

Der hier vorliegende Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar. Mit der Lärmimmissionsuntersuchung wurde nachgewiesen, dass unter bestimmten Bedingungen, realisierten Konzepten, der Schallschutz für die angrenzende Wohnbebauung gegeben ist.

Durch das geplante städtebauliche Konzept werden die Ergebnisse der Lärmimmissionsuntersuchung berücksichtigt. Die Errichtung des Gebäudes im Sondergebiet – Sport und Freizeit ist zwischen geplantem Wohngebiet und Freiflächen für die sportliche Betätigung geplant. Somit kann durch das beabsichtigte Gebäude nach Realisierung eine lärmabschirmende Wirkung erzielt werden. Im Zuge der weiteren Objektplanung ist durch Lärmimmissionsberechnungen auf der Grundlage der konkreten Bauplanung und Nutzung der Außenspielflächen eine Überprüfung des hinreichenden Lärmschutzes gegenüber dem Wohngebiet zu überprüfen.

Der Abstand von 30 m zwischen Stellplätzen des SO-Gebietes und Baugrenzen des WA-Gebietes (für Wohngebäude) muss zumindest für die Stellplätze des SO-Gebietes eingehalten werden, die nach 22:00 Uhr genutzt werden. Hier könnte über Ordnungsregelungen Einfluss genommen werden, dass dem WA-Gebiet näher gelegene Stellplätze nach 22:00 Uhr nicht zu nutzen sind. Gerade nach 22:00 Uhr sollten auch Stellplätze in weiterer Entfernung zur geplanten Wohnbebauung, z.B. an der Grundschule, genutzt werden, um mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm bei An- und Abfahrt der Pkws zu vermeiden. Die abschließende Prüfung und Regelung zum hinreichenden Lärmschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzunehmen.

Die folgenden Hinweise sind Bestandteil im Text Teil B:

- Nutzungen der Außenfreiflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Sport und Freizeit sind nach 22 Uhr unzulässig.
- Für das Sonstige Sondergebiet ist vor Baubeginn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein einzelfallbezogener Nachweis zum Schallschutz zu erbringen.

Zur Sicherung der Belange zum hinreichenden Schallschutz werden mit dem Betreiber der Anlage vertragliche Regelungen abgeschlossen, um die Einschränkung der Nutzungszeiten zu gewährleisten.

### **Lärm durch Bahnverkehr**

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von 350 m zur Bahnanlage. Auswirkungen des Bahnlärms auf das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 wurden nicht gesondert beachtet. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Lüdersdorf für das Gebiet nördlich der Bahnhofsstraße wurden die Auswirkungen des Bahnlärms auf die geplante Bebauung innerhalb eines WA-Gebietes überprüft. Innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 18, das unmittelbar nördlich der Bahnhofsstraße in einem geringen Abstand zur Bahnanlage liegt, wurde durch passiven Schallschutz Festsetzung zum Schutz vor Bahnlärm getroffen. Aufgrund der Entfernung zum Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 wird auf zusätzliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz verzichtet. Schallschützende Wirkungen ergeben sich durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 18 neu geplante Bebauung und bereits vorhandene Bebauung nördlich des Bebauungsplanes Nr. 18, in Richtung des Bebauungsplanes Nr. 16.

## 9.2 Bodenschutz

Werden schädlichen Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) abzustimmen. Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dies mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

## 9.3 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten, dass von der Baustelle als auch von dem fertiggestellten Objekt eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-M nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

## 10. 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.
  - 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 liegt am Rand des Siedlungsraumes und ist daher anthropogen vorgeprägt. Die unbebauten Flächen werden durch Wiesenflächen und Brachflächen charakterisiert.

Aufgrund der angrenzenden vorhandenen Biotopstrukturen und geplanten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass Arten die bisher die überplanten Flächen besiedelten, zum Teil auf angrenzenden Bereiche, die ebenfalls anthropogen beeinflusst sind, zumindest zum Teil ausweichen können.

Auf den geplanten unversiegelten Grundstücksflächen und Grünflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Diese Flächen wirken quasi als Ersatzlebensräume.

Indirekte Beeinträchtigungen der angrenzenden Waldflächen durch stärkere Frequentierung und damit verbundene Verlärmung und Urbanisierung sind zwar zu erwarten, werden aufgrund der anthropogenen Vorprägung jedoch nicht als erheblich eingeschätzt.

Besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Auch das faunistische Artenspektrum wird durch die Nähe der Siedlungsflächen geprägt, so dass innerhalb des Plangebietes synanthrope Arten charakteristisch sind. Insgesamt wird dem Vorhabengebiet eine geringe-mittlere floristische und faunistische Bedeutung und Empfindlichkeit beigemessen.

Aufgrund der anthropogenen Vorprägungen nehmen die Flächen potentiell keine Bedeutung für störungsempfindliche Arten oder Arten mit speziellen Lebensraumsansprüchen 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 Vegetationsflächen wird daher 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 Biotope 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. Auswirkungen der Planung

Für den Ausgleich von Eingriffen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Lüdersdorf wurde als externe Maßnahme auf dem Flurstück 105 der Flur 1 in der Gemarkung Duvenest eine Fläche festgesetzt, die sich im Eigentum der Gemeinde Lüdersdorf befindet. Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Lüdersdorf wird Ausgleich für Eingriffe durch die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,25 auf 0,3 erforderlich. Bei der Ursprungsfestsetzung zu Ausgleich und Ersatz im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Lüdersdorf war das Flurstück 105 vollständig für Maßnahmen beurteilt worden. Nunmehr steht nach Teilungen nur noch die Teilfläche 105/5 der Flur 1 in der Gemarkung Duvenest zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der bereits ursprünglich berücksichtigten Bewertungskriterien ergibt sich für diese nun noch zur Verfügung stehende Fläche ein Wert von 9.376,8 m<sup>2</sup> KFÄ. Bisher sind auf der Teilfläche bereits Maßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 16, 8.104,56 m<sup>2</sup> KFÄ und für Eingriffe im Zusammenhang mit der Sporthalle Wahrsow, 736,0 m<sup>2</sup> KFÄ festgesetzt. Unter Berücksichtigung der zusätzlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit Eingriffen für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 werden noch zusätzlich 458,10 m<sup>2</sup> KFÄ erforderlich. Die Summe der genannten Maßnahmen ergibt 9.298,66 m<sup>2</sup> KFÄ, die für Maßnahmen zur Verfügung zu stellen wären. Die noch zur Verfügung stehende Fläche des Flurstücks 105/5 lässt die Bewertung von 9.376,8 m<sup>2</sup> KFÄ zu; somit kann der Ausgleich für Eingriffe gesichert werden.

Unter Berücksichtigung des fortgeschrittenen Zustandes der Fläche wird empfohlen, die ursprünglich festgesetzte Maßnahme mit der UNB des Landkreises Nordwestmecklenburg abzustimmen und als Alternative zur extensiven Nutzung auf der Fläche die Sukzession als Entwicklungsziel offen zu halten.

Teilflächen des Flurstücks 105/5 der Flur 1 in der Gemarkung Duvenest sind als Ausgleichsflächen für Eingriffe mit dem Bebauungsplan Nr. 16 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 zu nutzen; insgesamt für 8.562,66 m<sup>2</sup> KFÄ nach dem Modell M-V. Die intensive Nutzung ist dauerhaft einzustellen. Eine Düngung der Fläche mit organischen und anorganischen Mitteln sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Das Grünland ist durch eine zweischürige Mahd zu pflegen. Die erste Mahd ist nach dem 15.06. und die zweite Mahd nach dem 01.09. eines jeden Jahres durchzuführen oder eine extensive Beweidung mit 1,2-1,5 Großvieheinheiten je Hektar ist zulässig. Bei einer Beweidung der Fläche sind die Gehölze auszuzäunen. Alternativ sind Abstimmungen mit der UNB des Landkreises Nordwestmecklenburg die Sukzession als Entwicklungsziel zu prüfen und festzulegen.

Die Realisierung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erfolgt nach Ablauf des bestehenden Pachtvertragens nach Ablauf des Jahres 2008. Die Sicherung der Realisierung der externen Maßnahme erfolgt durch den Abschluss eines Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Verursacher des Eingriffs.

Der ZVG hat mitgeteilt, dass in dem für die externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme vorgesehenen Bereich keine Anlagen des ZVG vorhanden sind.

Für die Zufahrtsregelung im südlichen Teil des Plangebietes wird die Rodung eines Alleebaumes erforderlich. Für die Rodung des Einzelbaumes liegt die Naturschutzgenehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 01.03.2010. Als Ersatz ist in unmittelbarer Nähe ein Alleebaum zu pflanzen. Gemäß Bescheid des StAUN Schwerin sind Ersatzzahlungen für die Pflanzung von zwei Alleebäumen zu leisten.

Innerhalb der Planzeichnung sind Bäume mit Anpflanzgeboten festgesetzt. Die Standorte sind nur beispielhaft vorgegeben. Das heißt, Verschiebungen der Standorte mit geringfügiger Änderung der Lage sind zulässig; die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist jedoch zwingend.

## **12. Hinweise**

### **12.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine bekannten Bodendenkmale betroffen. 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 (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundelgentümer 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**

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen für das Plangebiet laut Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg nicht vor. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr über die Freiheit des Gebietes übernommen. Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) 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**

Der Munitionsbergungsdienst (MBD) hat mitgeteilt, dass ihm keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des MBD besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch 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 der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

### **12.5 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme**

Teilflächen des Flurstücks 105/5 der Flur 1 in der Gemarkung Duvennest sind als Ausgleichsflächen für Eingriffe mit dem Bebauungsplan Nr. 16 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 zu nutzen; insgesamt für 8.562,66 m<sup>2</sup> KfÄ nach dem Modell M-V. Die intensive Nutzung ist dauerhaft einzustellen. Eine Düngung der Fläche mit organischen und anorganischen Mitteln sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Das Grünland ist durch eine zwelschürige Mahd zu pflegen. Die erste Mahd ist nach dem 15.06. und die zweite Mahd nach dem 01.09. eines jeden Jahres durchzuführen oder eine extensive Beweidung mit 1,2-1,5 Großvieheinheiten je Hektar ist zulässig. Bei einer Beweidung der Fläche sind die Gehölze auszuzäunen. Alternativ sind Abstimmungen mit der UNB des Landkreises Nordwestmecklenburg die Sukzession als Entwicklungsziel zu prüfen und festzulegen.

Die Realisierung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erfolgt nach Ablauf des bestehenden Pachtvertragens nach Ablauf des Jahres 2008. Die Sicherung der Realisierung der externen Maßnahme erfolgt

durch den Abschluss eines Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Verursacher des Eingriffs.

#### **12.6 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Pflanzmaßnahmen sind grundstücksbezogen innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der hochbaulichen Anlagen vorzunehmen.

#### **12.7 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.

#### **12.8 Rodungsgenehmigung**

Für die Rodung eines Einzelbaumes liegt die Naturschutzgenehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 01.03.2010 vor. Als Ersatz ist in unmittelbarer Nähe ein Alleebaum zu pflanzen. Gemäß Bescheid des STAUN Schwerin sind Ersatzzahlungen für die Pflanzung von 2 Alleebäumen zu leisten.

#### **12.9 Parkplätze**

An der öffentlichen Straße sind mindestens 4 Parkplätze herzustellen.

#### **12.10 Waldschutzabstand**

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Waldschutzes wird die Waldabstandslinie mit 30 m Waldabstand nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Festsetzungen auf der überbaubaren Fläche werden unter Bezug auf § 23 Abs. 5 BauNVO getroffen. Danach sind innerhalb der gesondert für die Errichtung von Nebenanlagen festgesetzten Fläche innerhalb des nachrichtlich übernommenen Waldabstandes nur bauliche Anlagen zulässig, in denen sich nicht ständig Personen aufhalten sowie Flächenbefestigungen.

#### **12.11 Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes bekannt.

### **13. Beschluss über die Begründung**

Die Gemeinde Lüdersdorf führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13 BauGB als einfaches Änderungsverfahren durch.

Aufgrund der integrierten Lage dieses Bereiches kann auch die Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB nachgewiesen werden. Auf die gesonderte Durchführung einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird verzichtet werden.

Unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Erkenntnisse für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 aus dem Ursprungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 16 und aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung wird im Verfahren nach § 13 BauGB auf das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet. Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und als Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Auf die Zulässigkeit der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB wird wie folgt eingegangen:

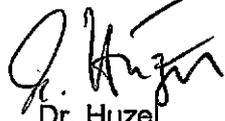
- Für den Änderungsbereich werden die Baufelder geringfügig erweitert. Die zusätzlich zu erwartenden Auswirkungen durch die Versiegelung werden ermittelt und dargestellt. Bei der Fläche handelt es sich um ein Plangebiet im Siedlungsbereich mit Änderungsbedarf. Daher wird die Änderung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 14.760 m und damit weniger als 2 ha. Der Schwellenwert für die Durchführung einer der Vorprüfung des Einzelfalls wird nicht erreicht. Es handelt sich um einen Bereich in der inneren Ortslage, ohne Erweiterung nach außen.
- Kumulierende B-Pläne der Innenentwicklung- die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen- sind nicht aufgestellt. Die Auswirkungen des Vorhabens wurden im Ursprungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 16 innerhalb eines Umweltberichtes dargelegt und geprüft.
- Aufgrund der Lage und Größe des Änderungsbereiches und aufgrund der Art der Änderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die zusätzlich zu erwartenden Auswirkungen durch die Versiegelung werden ermittelt und dargestellt.
- Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen / Schutzzwecken von europäischen Natura 2000- Schutzgebieten.

Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg gegenüber der Schule, Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16, westlich / nordwestlich des Gärtnereiweges

- Auf die Kartierung von Artengruppen und gesonderte Ausführungen zum faunistischen und floristischen Bestand kann verzichtet werden, da am Vorhabenstandort keine Vorkommen besonders geschützter Arten zu erwarten sind. Die Verbote des §42 Bundesnaturschutzgesetzes werden daher nicht tangiert.

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg gegenüber der Schule, Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16, westlich / nordwestlich des Gärtnereiweges wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 27.4.2010 gebilligt.

Lüdersdorf, den 28.4.2010



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  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

**EINGRIFFS-, AUSGLEICHSBILANZIERUNG ZUR  
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16  
DER GEMEINDE LÜDERDORF  
Anlage zur Begründung**

## **Eingriffs-/Ausgleichsermittlung**

### **Beschreibung des Vorhabens**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgt eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes für das Wohngebiet. Dadurch wird die Grundflächenzahl innerhalb des Wohngebietes von 0,25 auf 0,3 erhöht. Weiterhin ändert sich das Konzept zur Erschließung des Wohngebietes. Mit diesen Änderungen ergeben sich Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die durch entsprechende naturschutzfachliche Maßnahmen zu kompensieren sind. Durch die festgesetzten, grünordnerischen bzw. landschaftsgestaltenden Maßnahmen sollen die unvermeidbaren Eingriffe minimiert und ausgeglichen werden.

Grundlage für die Ermittlung des Eingriffs bildet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Lüdersdorf.

### **Grundlagen für die Bilanzierung**

Gemäß § 14 Abs.2 Nr. 12 LNatG M-V ist die Errichtung von baulichen Anlagen auf baulich bisher nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 LNatG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar, ... hat der Verursacher möglichst in der von Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen...“

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen ( Anlage 1 – 17 ). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

### **Bestand**

#### **Lage des Plangebietes und vorhandene Biotopstrukturen**

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan werden Festsetzungen hinsichtlich der Bebauung und der Nutzung getroffen. Neben der Ausweisung von Wohnbaulandfläche sind Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrünflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Für die Verkehrsflächen erfolgt gemäß Biotopkartieranleitung M-V eine Kartierung als Straße (OVL). Die Flächen für das Straßenbegleitgrün und die öffentliche Grünfläche werden als Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ) bewertet.

Für die Wohnbauflächen war im rechtskräftigen Bebauungsplan eine intensive Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen. Aus diesem Grund wird zu überbauende Bereich dem Biototyp Verdichtetes Einzel- und Reihenausgebiet (OER) zugeordnet. Die innerhalb des Wohngebietes festgesetzte Heckenpflanzung wird als Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) bewertet. Die verbleibenden unversiegelten Flächen innerhalb des Wohngebietes werden als Ziergarten (PGZ) kartiert.

Der im Geltungsbereiches vorhandene Baumbestand (BRR) wird als Baumreihe bzw. Einzelbaum (BBA, BBJ) bewertet. Die Baumreihe an der

### Bestandsbewertung

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biototyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biototypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

TABELLE 1 - Biotopwerteeinstufung

Biotop-Nr.	Biototyp		Regeneration	Rote Liste	Status
2.6.2	Baumreihe	BRR	Bewertung gemäß § 26a, §27 oder örtlicher Baumschutzsatzung einschließlich gesonderter Darstellung der Ausgleichserfordernisse		
2.7.1	Älterer Einzelbaum	BBA			
2.7.2	Jüngerer Einzelbaum	BBJ			
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	PHZ	-	-	
13.8.4	Ziergarten	PGZ	-	-	
13.10.2	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	PSJ	-	-	
14.4.3	Verdichtetes Einzelhausgebiet	OER	-	-	
14.7.5	Straße	OVL	-	-	

Je nach konkretem Einzelfall lässt sich der Wert nachvollziehbar auf die konkrete qualitative Ausprägung der Werte und Funktionen ausrichten. Die Kompensationswertzahl weist eine Bemessungsspanne auf. In der nachfolgenden Tabelle ist die Zuordnung der Kompensationswertzahl zu den Werteeinstufungen dargestellt.

TABELLE 2

Werteeinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteeinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung

Wertein- stufung	Kompensations- erfordernis (Kompensations- wertzahl)	Bemerkung
		(z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet TABELLE 2, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotoparten variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

TABELLE 3

Biotop- Nr.	Biotoptyp	Wertein- stufung	Kompensations- wertzahl
13.2.3	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	1	1
13.8.4	Ziergarten	0	0,5
13.10.2	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	1	1
14.4.3	Verdichtetes Einzelhausgebiet	0	0
14.7.5	Straße	0	0

#### Ausgangsdaten/Bilanzierung

Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile  
Innerhalb des Plangebietes kommt es durch die Erhöhung der Grundflächenzahl zur einer Zunahme der Versiegelung im Bereich des Wohngebietes. Dadurch werden Gartenflächen zusätzlich versiegelt.

Weiterhin wurde die Verkehrsfläche um Stichwege in das Wohngebiet erweitert. Von dieser Änderung sind Wohnbauflächen (OER) und Straßenbegleitgrünflächen (PSJ) betroffen.

Für die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung ist die maximal mögliche Bebauung (=Versiegelung) relevant. Die vorhandenen Biotoparten besitzen nur einen mäßigen Biotopwert (Wertstufe 0-1). Durch die Änderung der Grundflächenzahl für das Wohngebiet ergibt sich durch die Berücksichtigung möglicher Überschreitungen für Nebenanlagen eine Erhöhung des Versiegelungsgrades von 0,375 auf 0,45. Für die Verkehrsflächen wird ein Versiegelungsgrad von 0,8 angenommen.

### Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

#### Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung und Verkehrsflächen)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,5
- 2.) Teilversiegelte Wegeflächen  
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Kompensationsfaktor + 0,2
- 3.) Flächen innerhalb des Baufeldes (Wohn- und Sondergebiet außerhalb der Baugrenzen)  
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)  
Wirkungsfaktor: 1,0  
Ausgespart hiervon sind Gartenbereiche und wertniedere Biotoptypen. Eine Wertverschlechterung erfolgt in diesem Fall nicht.

#### Wirkzone

Mit den Änderungen erfolgt keine weitere Nutzungsintensivierung die sich nachteilig auf hochwertige Biotope auswirken könnte. Deshalb wird keine Wirkzone ausgewiesen.

#### Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an besiedelte Bereiche bzw. ist Teil des Siedlungsraumes von Hermburg. Es wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 angenommen.

Dies entspricht einem Korrekturfaktor K1 von x 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

#### Eingriffsbewertung und Bewertung des Kompensationsbedarfs

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

#### Biotopebeseitigung mit und ohne Flächenversiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Kompensations- erfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor für Freiraumbeein- trächtigung	Flächenäquivalent für Kompensation
Ziergarten	600				408,60

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m <sup>2</sup> )	Kompensations- erfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor für Freiraumbeein- trächtigung	Flächenäquivalent für Kompensation
Straße	184	0,5	0,2	0,75	96,60
Wohngebiet	416	0,5	0,5	0,75	312,00
<b>Sonstige Grünanlage ohne Altbäume</b>	<b>62</b>				<b>49,50</b>
Straße	50	1,0	0,2	0,75	45,00
Straße	12	1,0 - 0,5	0,0	0,75	4,50
<b>Verdichtetes Einzelhausgebiet</b>	<b>46</b>				<b>0,00</b>
Straße	46	0,0	0,0	0,75	0,00

**Gesamteingriff: 458,10**

Aufgrund der möglichen Vollversiegelung erhöht sich die Kompensationswertzahl um 0,5 (Tabelle 2). Der Grad der Vollversiegelung errechnet sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl und der maximal möglichen Überschreitung für Nebenanlagen. Für das Wohngebiet ergibt sich somit ein Versiegelungsgrad von 45 %. Die nichtversiegelten Flächen werden sich entsprechend der Bestandsnutzung als Ziergarten entwickeln.

Für die Straßenfläche wird ein Versiegelungsgrad von ca. 80 % erwartet. Die Erhöhung der Straßenverkehrsflächen resultiert aus den neuen Stichwegen in das Wohngebiet. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass für diese Stichwege nur eine Teilversiegelung erfolgt. Für die unversiegelten Flächen der Stichwege wird eine Entwicklung als Rasen- bzw. Ziergartenbereich mit einem Biotopwert von 0,5 erwarten. Deshalb wird der Funktionsverlust der Sonstigen Grünanlage ohne Altbäume um die verbleibenden Funktionen reduziert.

#### **Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen**

Entfällt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich.

#### **Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen**

Entfällt- weil Arten mit großen Raumannsprüchen sowie Vorkommen gefährdete Tierpopulationen für das Plangebiet nicht bekannt sind.

#### **Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen**

Entfällt- abiotische Funktions- und Wertelement mit besonderer Bedeutung sind für das Plangebiet nicht bekannt bzw. werden aufgrund der Siedlungslage nicht erwartet.

#### **Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes**

Das Planungsgebiet liegt am Rand der Ortslage von Herrnburg. Die Planungsabsichten berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten. Durch die

geplante Einzelhausbebauung erfolgt im Vergleich zur ehemals vorgesehenen Doppelhausbebauung eine bessere Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung im unmittelbarem Umfeld. Dementsprechend ergeben sich geringe positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

### **Eingriff durch den Verlust und die Beeinträchtigung von Einzelbäumen und Kompensation**

Die Planungsabsichten berücksichtigen den vorhandenen Bestand an Einzelbäumen. Grundsätzlich ist der Erhalt der Einzelbäume vorgesehen. Deshalb werden die nach § 26a und § 27 LNatG M-V geschützten Einzelbäume in der Planzeichnung als zu erhaltene Einzelbäume festgesetzt. Im Vergleich zur rechtsgültigen Satzung ergeben sich für den überwiegenden Anteil der Bäume keine negativen Änderungen. Durch die Erschließung der einzelnen Grundstücke über 2 gesonderte Stichwege wird für einen Teil der Bäume westlich des Gärtnereiweges eine Verbesserung, gegenüber der rechtskräftigen Satzung mit 7 einzelnen Zufahrten in diesem Bereich, ergeben.

Für eine Hänge-Birke (*Betula pendula*) ist jedoch eine Abnahme notwendig, damit der südliche Stichweg vorgesehen werden kann. Eine Verschiebung des südlichen Stichweges würde sich nachteilig auf die geplante bauliche Ausnutzung der Wohnbaufläche auswirken. Durch die dann verringerte Grundstücksbreite der südlich angrenzenden Baugrundstücke wäre unter Beachtung der notwendigen Grenzabstände keine siedlungstypische Bebauung mehr realisierbar. Ziel der Planung ist es, die vorhandene Siedlungsbebauung in diesem Bereich von Herrnburg zu ergänzen. Infolge der Verschiebung würde mindestens ein Bauplatz entfallen. Durch die neue Zufahrt würde dennoch eine Beeinträchtigung des potentiellen Wurzelraumes verbleiben.

Entsprechend der gesetzlichen Regelungen wird für die Abnahme des Baumes ein Ausnahmeantrag nach § 27 LNatG M-V gestellt. Der Ausgleich für die Abnahme von Alleebäumen und Bäumen einer Baumreihe wird entsprechend dem Gemeinsamen Erlass des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums zu Neuanpflanzungen von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern vom 19.04.2002 festgelegt und im Antrag berücksichtigt.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und der Vermessung wird für den Bereich des Gärtnereiweges davon ausgegangen, dass es sich bei der Baumreihe um die Bestandsform „Geschlossene Baumreihe“ handelt. Der zur Abnahme vorgesehen Baum und die südlich vorhandenen Birken (*Betula pendula*) unterscheiden sich in Bezug auf die Art, den Stammdurchmesser (0,4 m), und dem Kronendurchmesser (8 m) erheblich von den weiter nördlich vorhandenen Linden-Bäumen (*Tilia cordata*) mit Stammdurchmesser von 0,2 m, Kronendurchmesser von 4 m. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die nördlichen Linden Nachpflanzungen der bestehenden Baumreihe waren.

Entsprechend Punkt 4.1 des Gemeinsamen Erlasses des Wirtschaftsministeriums und des Umweltministeriums zu Neuanpflanzungen von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern vom 19.04.2002 wird für die Abnahme ein Ersatz in Höhe von 1:3,5 erfolgen. Auf Grundlage des Punktes 4.3 ist für die Fällung des Baumes (StU bis 150 cm) 1 Neuanpflanzung vorzunehmen. Für die verbleibenden 2,5 Bäume des Kompensationserfordernisses ist die Einzahlung in den Alleenfond des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorzunehmen.

**Zum Ausgleich für die Rodung eines nach §27 LNatG Mi-V geschützten Einzelbaumes ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Lüdersdorf 1 Einzelbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen. Weiterhin ist für 2,5 Einzelbäume eine Einzahlung in den Alleefond des Landes Mecklenburg-Vorpommern durchzuführen.**

#### **Geplante Maßnahmen für die Kompensation**

##### **Multifunktionaler Ausgleich**

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 wurde eine externe Maßnahme auf dem Flurstück 105 der Flur 1 in der Gemarkung Duvenest festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Lüdersdorf. Die Fläche soll dauerhaft als extensive Grünlandfläche genutzt werden. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme ergab in der Gesamtbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 16 eine Kompensationswertüberschuss von 2.845,44 m<sup>2</sup>. Nach Abzug der Eingriffe durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (458,10 m<sup>2</sup> KFÄ) verbleibt noch ein Überschuss von 2.387,34 m<sup>2</sup> Kompensationsflächenäquivalente (KFÄ).

##### **Ausgleich für die Rodung eines Einzelbaumes**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind 3 beispielhafte Baumpflanzungen dargestellt. Von diesen Baumpflanzungen wird eine Anpflanzung als Ausgleich für die Abnahme der Hänge-Birke vorgesehen.

Weiterhin sind für 2,5 Baumpflanzungen Ausgleichszahlungen in den Alleefond des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu leisten.

#### **Bilanzierung**

<b>Bedarf (=Bestand)</b>	<b>Planung</b>
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:  - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation, - Rodung eines geschützten Einzelbaumes	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus:  - Maßnahmen der Biotopneuschaffung,
<b>Gesamtbilanz</b>	
Flächenäquivalent (Bedarf) 458,10m <sup>2</sup> + 3,5 Baumpflanzungen	Flächenäquivalent (Überschuss aus dem B-Plan Nr. 16) 2.845,44 m <sup>2</sup> + 1 Baumpflanzung + 2,5 Baumpflanzungen als Ausgleichszahlung

#### **Bemerkungen/Erläuterungen**

Die Flächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen sind um 2.387,34 m<sup>2</sup> größer als die des betroffenen Bestandes. Der Eingriff kann dadurch und unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen für die Rodung eines Einzelbaumes vollständig kompensiert werden. Der

verbleibende Kompensationswertüberschuss kann zum Ausgleich von Eingriffen bei Realisierung von anderen Vorhaben im Gemeindegebiet angerechnet werden.

Im Zusammenhang mit der Regelung der Ausgleichs- und Ersatzbelange wurden Abstimmungen geführt, weil das Flurstück 105 der Gemarkung Duvenest nicht mehr vollständig zur Verfügung steht. Es steht lediglich das Flurstück 105/5 der Gemarkung Duvenest für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung.

Das Flurstück 105 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 als Ausgleichsfläche benannt. Mittlerweile ist eine Teilung in mehrere diverse Flurstücke erfolgt.

Das Flurstück 105 wurde zwischenzeitlich geteilt. Von dem Flurstück 105 steht nur noch die Teilfläche 105/5 für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung.

Die Fläche beträgt 15.628 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der bereits ursprünglich berücksichtigten Bewertungskriterien ergibt sich nun für diese noch zur Verfügung stehende Fläche ein Wert von 9.376,8 m<sup>2</sup> KFÄ.

Für die einzelnen Maßnahmen sind folgende KFÄ zur Verfügung zu stellen:

-	Bebauungsplan Nr. 16	8.104,56 m <sup>2</sup> KFÄ
-	Satzung über die 1. Änderung	458,10 m <sup>2</sup> KFÄ
-	Sporthalle Wahrsow	736,00 m <sup>2</sup> KFÄ
	Summe	9.298,66 m <sup>2</sup> KFÄ

Unter Berücksichtigung dieser Zusammenstellung würde das Flurstück 105/5 ausreichen, um den Ausgleich abzusichern.

Es wird empfohlen, ein Ausgleichsflächenkataster zu fertigen, in dem sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthalten sind.

Im Text Teil B ist die externe Ausgleichs- und Ersatzfläche benannt. Alternativ ist neben der extensiven Nutzung die Sukzession als Möglichkeit aufgezeigt; dies jedoch unter der Voraussetzung, dass eine Abstimmung mit der Naturschutzbehörde erfolgt. Die Ausführungen im Text Teil B lauten:

„Teilflächen des Flurstücks 105/5 der Flur 1 in der Gemarkung Duvenest sind als Ausgleichsflächen für Eingriffe mit dem Bebauungsplan Nr. 16 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 zu nutzen; insgesamt für 8.562,66 m<sup>2</sup> KFÄ nach dem Modell M-V. Die intensive Nutzung ist dauerhaft einzustellen. Eine Düngung der Fläche mit organischen und anorganischen Mitteln sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Das Grünland ist durch eine zweischürige Mahd zu pflegen. Die erste Mahd ist nach dem 15.06. und die zweite Mahd nach dem 01.09. eines jeden Jahres durchzuführen oder eine extensive Beweidung mit 1,2-1,5 Großvieheinheiten je Hektar ist zulässig. Bei einer Beweidung der Fläche sind die Gehölze auszuzäunen. Alternativ sind Abstimmungen mit der UNB des Landkreises Nordwestmecklenburg die Sukzession als Entwicklungsziel zu prüfen und festzulegen.

Die Realisierung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erfolgt nach Ablauf des bestehenden Pachtvertrags nach Ablauf des Jahres 2008. Die Sicherung der Realisierung der externen Maßnahme erfolgt durch den

Abschluss eines Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Verursacher  
des Eingriffs.“

Aufgestellt für die Gemeinde Lüdersdorf

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

# ● TEIL B - TEXT

**Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg gegenüber der Schule, Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 16, westlich / nordwestlich des Gärtnereweges**

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

### 2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Waldschutzes werden Festsetzungen mit Bezug auf § 23 Abs. 5 BauNVO getroffen. Innerhalb der nachrichtlich übernommenen (festgesetzten) Waldabstandsflächen (W), sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der gesondert für die Errichtung von Nebenanlagen festgesetzten Flächen nur bauliche Anlagen, in denen sich nicht ständig Personen aufhalten und Flächenbefestigungen zulässig.

### 3. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

Im WA-Gebiet sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen im Allgemeinen Wohngebiet hinter der straßenseitigen Gebäudefront zurückbleiben.

### 4. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den im Allgemeinen Wohngebiet nur zulässigen Einzelhäusern wird mit maximal 1 Wohnung je Einzelhaus begrenzt.

## 5. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe für Gebäude, die innerhalb des Plangebietes errichtet werden, darf maximal 0,30 m 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 der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk.

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

## 6. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser auf den öffentlichen und den privaten Grundstücken ist auf den Grundstücken selbst zu sammeln und zu versickern. Es sind entsprechende Voraussetzungen zu schaffen, dass das anfallende Oberflächenwasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet werden kann.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

### 1. DÄCHER

- 1.1 Die Dächer im Allgemeinen Wohngebiet sind als symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer auszubilden und mit Hartdacheindeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien (glasierte Dachziegel) sind nicht zulässig. Es sind nur stumpfe und mattglänzende Dacheindeckungen, z.B. einfach engobierte Dacheindeckungen, zulässig. Dachneigungen werden für die Hauptgebäude gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.

Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der zugehörigen Hausseite betragen. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht zwingend.

### 2. AUSSENWÄNDE

Zur Gestaltung der Außenwände sind nicht zulässig:

- hochglänzende Baustoffe
  - kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.
- Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig.

### **3. EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.

### **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.

### **5. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN**

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

### **6. WERBEANLAGEN**

Werbeanlagen sind nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung zulässig.

### **7. 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.

**III. GRÜNORDNUNG, FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB)

**1. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

- 1.1 Die mit Anpflanzgeboten festgesetzten Flächen sind als Strauchhecke mit Überhältern auszubilden. Es sind ausschließlich standortheimische Arten gemäß nachfolgender Gehölzliste zu verwenden.

Bäume: Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
 Esche (*Fraxinus excelsior*)  
 Hänge-Birke (*Betula pendula*)

Sträucher: Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*)  
 Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
 Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
 Schlehdorn (*Prunus spinosa*)  
 Purgier-Kreuzdorn (*Rahmnus cathartica*)  
 Salweide (*Salix caprea*)  
 Gemeine Ebersche (*Sorbus aucuparia*)  
 Rosa in Arten und Sorten

Pflanzqualitäten:

Bäume: Hochstamm, 3xv, 175/200 cm

Sträucher: 3xv, 125/150 cm.

Die Heckenpflanzung ist 3-reihig mit Krautsaum auszubilden. Die Pflanz- und Reihenabstände sind mit 1,00 m zu bemessen.

- 1.2. Beidseitig des Gärtnereiweges sind straßenbegleitend Baumpflanzungen vorzunehmen. Es sind einheimische, standortgerechte Laubbäume z.B. Winter- Linde (*Tilia cordata*), Spitz- Ahorn (*Acer platanoides*) oder Stiel- Eiche (*Quercus robur*), Hochstamm 3x v. Stammumfang 18- 20 cm zu verwenden. Die Baumpflanzungen sind, unter Berücksichtigung von Zufahrten im Abstand von maximal 15 m vorzunehmen. Dabei sind unversiegelte Baumscheiben von mind. 9 m<sup>2</sup> zu gewährleisten.

**2. ERHALTUNGSGEBOTE**

- 2.1 Vorhandene Einzelbäume sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Maßnahmen, die zur Beschädigung oder Zerstörung der Gehölze führen könnten, sind nicht zulässig.

- 2.2 Zwischen geplantem Fahrbahnrand und Stammmitte den vorhandenen Bäumen ist der in der Planzeichnung dargestellte Abstand einzuhalten. Sonstige Aufschüttungen, Abgrabungen und Versiegelungen und das Aufstellen und Lagern von Baustelleneinrichtungen und Baumaterialien sind innerhalb des Kronentraufbereiches der Bäume, der nach § 27 LNatG M-V geschützten Baumreihe unzulässig.

- 2.3 Die in der Planzeichnung als umzusetzen gekennzeichneten Gehölze sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche im nordöstlichen Plangebiet anzupflanzen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Für die Gehölze ist eine dreijährige Entwicklungspflege vorzusehen.

### **3. GRÜNFLÄCHEN**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist parkartig zu gestalten. Die Grünfläche ist als extensive Wiesenfläche herzustellen und einmal jährlich zu mähen. Auf 30 % der Gesamtfläche können Einzel- und Strauchpflanzungen sowie die Pflanzung von Gehölzgruppen aus heimischen Arten gemäß Pflanzliste unter III.1.1 durchgeführt werden.

## **IV. HINWEISE**

### **1. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine bekannten Bodendenkmale betroffen. 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 (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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.

### **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).

### **3. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS**

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen für das Plangebiet laut Auskunft des Landkreises Nordwestmecklenburg nicht vor. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr über die Freiheit des Gebietes übernommen. Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) 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.

#### **4. MUNITIONSFUNDE**

Der Munitionsbergungsdienst (MBD) hat mitgeteilt, dass ihm keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des MBD besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch 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 der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

#### **5. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHME**

Teilflächen des Flurstücks 105/5 der Flur 1 in der Gemarkung Duvennest sind als Ausgleichsflächen für Eingriffe mit dem Bebauungsplan Nr. 16 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 zu nutzen; insgesamt für 8.562,66 m<sup>2</sup> KFÄ nach dem Modell M-V. Die intensive Nutzung ist dauerhaft einzustellen. Eine Düngung der Fläche mit organischen und anorganischen Mitteln sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig. Das Grünland ist durch eine zweischürige Mahd zu pflegen. Die erste Mahd ist nach dem 15.06. und die zweite Mahd nach dem 01.09. eines jeden Jahres durchzuführen oder eine extensive Beweidung mit 1,2-1,5 Großvieheinheiten je Hektar ist zulässig. Bei einer Beweidung der Fläche sind die Gehölze auszuzäunen. Alternativ sind Abstimmungen mit der UNB des Landkreises Nordwestmecklenburg die Sukzession als Entwicklungsziel zu prüfen und festzulegen.

Die Realisierung der externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme erfolgt nach Ablauf des bestehenden Pachtvertrages nach Ablauf des Jahres 2008. Die Sicherung der Realisierung der externen Maßnahme erfolgt durch den Abschluss eines Vertrages zwischen der Gemeinde und dem Verursacher des Eingriffs.

#### **6. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON BEGRÜNUNGS-, AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN**

Die Pflanzmaßnahmen sind grundstücksbezogen innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der hochbaulichen Anlagen vorzunehmen.

#### **7. 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.

## **8. RODUNGSGENEHMIGUNG**

Für die Rodung eines Einzelbaumes liegt die Naturschutzgenehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 01.03.2010 vor. Als Ersatz ist in unmittelbarer Nähe ein Alleebaum zu pflanzen. Gemäß Bescheid des StAUN Schwerin sind Ersatzzahlungen für die Pflanzung von 2 Alleebäumen zu leisten.

## **9. PARKPLÄTZE**

An der öffentlichen Straße sind mindestens 4 Parkplätze herzustellen.

## **10. WALDSCHUTZABSTAND**

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Waldschutzes wird die Waldabstandslinie mit 30 m Waldabstand nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Festsetzungen auf der überbaubaren Fläche werden unter Bezug auf § 23 Abs. 5 BauNVO getroffen. Danach sind innerhalb der gesondert für die Errichtung von Nebenanlagen festgesetzten Fläche innerhalb des nachrichtlich übernommenen Waldabstandes nur bauliche Anlagen zulässig, in denen sich nicht ständig Personen aufhalten sowie Flächenbefestigungen.

## **11. FESTPUNKTE DES GEODÄTISCHEN FESTPUNKTNETZES**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes bekannt.