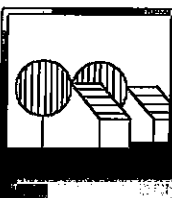
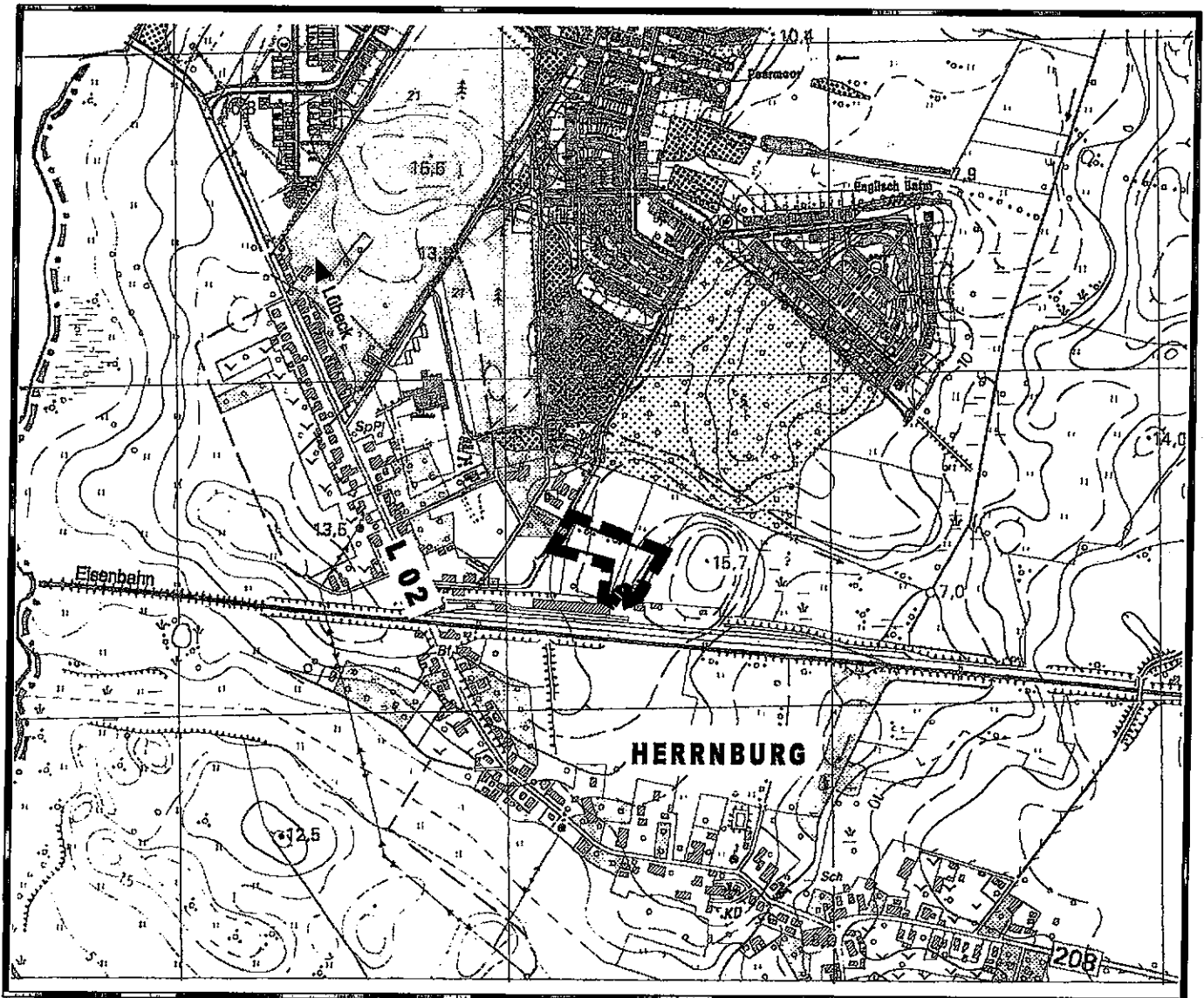


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 13. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5
DER GEMEINDE LÜDERSDORF
FÜR DEN BEREICH HERRNBURG
GEGENÜBER DEM EINKAUFSZENTRUM
IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

LK NGM



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 11. September 2008

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich Herrnburg gegenüber dem Einkaufszentrum

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Allgemeines</u>	3
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Lüdersdorf	3
1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.3 Städtebauliches Konzept für den Änderungsbereich	3
1.4 Aufstellungsverfahren und Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	4
1.5 Kartengrundlage	5
1.6 Rechtsgrundlagen	6
1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.8 Quellenverzeichnis	7
2. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	7
3. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	8
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	8
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	8
3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf	9
4. <u>Planerische Zielsetzungen</u>	10
5. <u>Planinhalt</u>	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	12
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
5.5 Höhenlage	13
5.6 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	14
5.7 Verkehrsflächen	14
5.8 Versorgungsflächen und Führung von Versorgungsleitungen	14
5.9 Flächen für die Abfallbeseitigung	15
5.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	15
5.11 Lärmschutz	15
5.12 Grünordnung – Maßnahmen zum Ausgleich	16
5.13 Flächennutzungen	17
5.14 Flächennachweis	18

6.	<u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u>	19
6.1	Dächer	19
6.2	Material und Farbe	19
6.3	Einfriedungen	19
6.4	Abfallbehälter	20
6.5	Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken	20
6.6	Festsetzung zu Bußgeldern	20
7.	<u>Erschließung</u>	20
7.1	Verkehrliche Erschließung	20
7.2	Fließender Verkehr	21
7.3	Ruhender Verkehr	21
7.4	Öffentlicher Personennahverkehr	21
8.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	22
8.1	Wasserversorgung	22
8.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	23
8.3	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	24
8.4	Elektroenergieversorgung	26
8.5	Gasversorgung	27
8.6	Fernmeldeversorgung	27
8.7	Abfallentsorgung	28
8.8	Feuerschutzeinrichtungen	28
9.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	29
10.	<u>Immissionsschutz</u>	29
11.	<u>Belange des Arten- und Biotopschutzes</u>	31
12.	<u>Hinweise</u>	33
12.1	Waldabstand	33
12.2	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	33
12.3	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	33
12.4	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen	34
12.5	Munitionsfunde	34
12.6	Hinweise zu Bepflanzungen	34
12.7	Bodenschutz	34
13.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	36
14.	<u>Arbeitsvermerke</u>	36

1. Allgemeines

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Lüdersdorf

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

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

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

An die Gemeinde grenzen

- im Westen bzw. Nordwesten die Hansestadt Lübeck,
- im Westen und Südwesten die Gemeinden 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 mit einer Größe von ca. 0,63 ha befindet sich nördlich des Einkaufszentrums in Herrnburg. Die Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde auf der Grundlage der Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für einen Teilbereich der 11. Änderung aufgestellt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch zur Erhaltung festgesetzte Gehölzbestände,
- Im Osten durch Gehölzflächen,
- Im Süden durch das DRK bzw. öffentliche Verkehrsflächen,
- Im Westen durch Verkehrsflächen.

1.3 Städtebauliches Konzept für den Änderungsbereich

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine veränderte Ausnutzung im Bereich der Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zu schaffen. Die Zielsetzung besteht im Wesentlichen darin, innerhalb des Gebietes eine Einrichtung für Betreutes Wohnen zu errichten. Diese soll jedoch

aufgrund des Charakters nicht mehr innerhalb eines Mischgebietes (nach § 6 BauNVO), sondern innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (nach § 4 BauNVO) realisiert werden.

Dafür wurden die entsprechenden Nachweise zu ausreichendem Schutz vor Umgebungslärm (Straße, Bahn, Einkaufszentrum) erbracht. Die Bebauung wurde von der Möglichkeit der Ausnutzung mit der 13. Änderung von einer zweigeschossigen auf eine eingeschossige Bebauung reduziert. Die überbaubare Fläche wurde vergrößert, da die Hauptnutzung, das betreute Wohnen, innerhalb der Erdgeschosszone untergebracht werden soll.

1.4 Aufstellungsverfahren und Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung der Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf wurde in Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB durchgeführt.

Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich der Innenentwicklung. Für dieses Gebiet können die Verfahrensvorschriften und Regelungen nach § 13a BauGB genutzt werden.

Das Plangebiet wird durch unterschiedliche vorhandene städtische Strukturen begrenzt:

- im Süden durch das Einkaufszentrum und
- im Westen und Norden durch vorhandene Bebauung.

Die bauliche Nutzung der Fläche dient der Nachverdichtung einer bisher unbebauten Freifläche (gemäß § 13a Abs.1 Satz 1 BauGB) innerhalb von vorhandener Wohnnutzung. Es handelt sich dabei um eine Teilfläche, die zuletzt durch die Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 neu geregelt worden ist. Es grenzen bereits baulich genutzte Flächen an diese Teilfläche an bzw. die östliche Grenze ist durch Gehölze abschließend markiert. Durch die Insellage innerhalb von bereits bebauten Flächen ist eindeutig belegt, dass es sich um eine Innenentwicklung handelt. Das Plangebiet berührt keine Außenbereichsflächen.

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch Wohngrundstücke begrenzt. Im Süden ist das Einkaufszentrum von Herrnburg vorhanden. Mit der geplanten Bebauung wird die vorhandene Wohnnutzung ergänzt.

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Gehölzfläche, die eine natürliche räumliche Grenze zu östlich gelegenen Flächen schafft. Daran anschließend wird eine bauliche Entwicklung mit der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 planungsrechtlich vorbereitet.

Bei Betrachtung des Plangebietes liegt die Größe der Grundfläche der maximal für die Überbauung zur Verfügung stehenden Fläche unter 20.000 m². Im Bereich der in Aufstellung befindlichen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 wird die zulässige überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen und zulässigen Grundflächenzahlen bestimmt. Bei Beurteilung der beiden räumlich im engen Zusammenhang

stehenden Bebauungsplänen bleibt die mögliche zulässige Überbauung weit unter 20.000 m² (gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zurück.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes liegt kein Vorhaben vor, das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung erfordert.

Das FFH-Gebiet „Herrnburger Binnendüne und Duvennester Moor“ (EU-Nummer: DE 2130-302) liegt in einer Entfernung von mindestens 300 m westlich des Plangebietes. Beeinträchtigungen dieses FFH-Gebietes liegen somit nicht vor. Damit bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter (für FFH- und Vorgeschutzgebiete).

Somit ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens zulässig.

Aufgrund der rechtlichen Zulässigkeit stellt die Gemeinde Lüdersdorf das Verfahren als ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB auf. Hierzu ist die Gemeinde Lüdersdorf seit Beginn des Jahres 2007 auf der Grundlage des Baugesetzbuches ermächtigt. Eine Prüfung der Umweltbelange ist daher gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB nicht Gegenstand der Planung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Ursprünglich festgesetzte Flächen für Anpflanzungen werden in gleichem Maße und Umfang festgesetzt wie in der bisher rechtskräftigen Fassung.

Für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit vom 05. Juni 2007 bis zum 04. Juli 2007 nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 07. Juni 2007 nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Insbesondere aufgrund der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sowie der Anforderungen des Zweckverbandes Grevesmühlen wurde daraufhin das städtebauliche Konzept insbesondere zur Lage der künftigen Gebäude überarbeitet. Ein Grundzug der Planung hat sich somit geändert. Ziel war weiterhin die Entwicklung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen. Das erneute Beteiligungsverfahren wurde erforderlich. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 09. Juni 2008 bis zum 09. Juli 2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25. Juni 2008 nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

1.5 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf dient eine Kartengrundlage (Lage- und Höhenplan), erstellt durch den ÖBVI Urban.

1.6 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- 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 Wohnbaulandgesetzes 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

1.7 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf besteht aus:

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

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Der Bebauungsplan verfügt weder über einen Umweltbericht noch über eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Damit kann auf eine Prüfung der Umweltbelange, auf den Umweltbericht verzichtet werden und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ist nicht erforderlich, weil die Eingriffe als zulässig gelten.

1.8 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung für die Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf liegen folgende Unterlagen zugrunde:

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

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde aufgestellt, um Möglichkeiten für eine andersartige Ausnutzung auf der Fläche durch Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche zu schaffen. Im Anschluss an die Anlage des Betreuten Wohnens des DRK hat sich herausgestellt, dass die Herstellung einer weiteren Anlage des Betreuten Wohnens (für Demenzkranke) hier Zielsetzung und städtebauliches Ziel ist. Um die Voraussetzung für die Anlage des Betreuten Wohnens zu schaffen, war eine Änderung des Bebauungsplanes vorzunehmen, der eine größere Ausnutzung auf der Fläche, jedoch als eingeschossige Bebauung, zulässt. Dafür wurden für die vorgesehenen Baukörper die überbaubaren Flächen auf dem Grundstück vergrößert.

Der Standort ist im zentralen Bereich der Ortslage und der Gemeinde mit Anbindung an die Busverbindung und mit der Lage am Einkaufszentrum gut für die Aufnahme dieser Funktion geeignet. Er bietet sowohl den dort Wohnenden als auch den Besuchern die Möglichkeiten eines abgerundeten Aufenthalts. Die Anlage des Betreutes Wohnens wäre zwar auch innerhalb eines Mischgebietes zulässig, da in diesem auch Wohnen zulässig ist. Da in der Umgebung aber kaum Nutzungen vorhanden sind, die einer Mischnutzung nahe kommen und die Festsetzung eines Mischgebietes rechtfertigen würden, wurde die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet verfolgt. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die Herrichtung der Anlage des Betreuten Wohnens zulässig. Die Schutzansprüche des Wohngebietes waren zu überprüfen, nachzuweisen und sind dauerhaft zu gewährleisten.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

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

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

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

- Die Gemeinde Lüdersdorf liegt im Norden der Region Westmecklenburg, ist dem Ordnungsraum Lübeck und dem Mittelbereich Grevesmühlen zuzuordnen. Aufgrund der Entfernung haben das Mittelzentrum Wismar und die Landeshauptstadt Schwerin als Oberzentrum für die Gemeinde nachrangige Bedeutung.
- Die Gemeinde Lüdersdorf liegt im Nahbereich der Stadt Schönberg.
- Durch die Gemeinde verläuft die Siedlungsachse Schönberg – Lübeck. An dieser liegen die Ortsteile Herrnburg und Lüdersdorf. Um die Siedlungsentwicklung räumlich zu begrenzen sind Grünzäsuren dargestellt. Es handelt sich dabei um den Wald zwischen Wahrsow und Lockwisch.
- Die Ortslage Herrnburg fungiert als Siedlungsschwerpunkt für Wohnen.
- Im westlichen und nördlichen Gemeindegebiet befinden sich Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Die Wakenitzniederung und der Kammerbruch werden als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Durch die Gemeinde verläuft eine Hauptstrecke der Eisenbahn zwischen Rostock und Lübeck.
- Mit der Palinger Heide verfügt die Gemeinde über einen relativ hohen Waldbestand. In der Gemeinde ist des Weiteren die Erhöhung des Waldanteils um 0 - 3 % angestrebt.
- Im Nordwesten der Gemeinde befindet sich der oberflächennahe Rohstoff Sand / Spezielsand / Kiessand.

- Teile der Gemeinde liegen im Fremdenverkehrentwicklungsraum sowie im Naherholungsraum.
- Das östliche Gemeindegebiet gilt als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft.

Nachrichtliche Darstellungen:

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

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

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

3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem sind die im Bebauungsplan als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen noch als Gemische Bauflächen dargestellt. Die Ziele von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung stimmen für diesen Bereich somit nicht überein.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung, die Anforderungen an die Anwendung des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß Anforderungen der Innenentwicklung werden erfüllt. Umweltbericht und Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sind nicht erforderlich. Die Gemeinde passt im Zuge einer Berichtigung den Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zum Abschluss des Planverfahrens für diesen Teilbereich den Festsetzungen und Zielsetzungen des Bebauungsplanes an. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird durch die Gemeinde zur Herstellung der Wirksamkeit ortsüblich bekannt gemacht.

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

4. Planerische Zielsetzungen

Mit der Aufstellung der Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde die Bebauung von eingeschossigen Gebäuden mit Steildach vorbereitet. Diese Bebauung fügt sich durchaus in die vorhandene städtebauliche Struktur ein. Die Höhe der in ursprünglich maximal zweigeschossiger abweichender Bauweise vorgesehenen Bebauung wird unterschritten. Dafür wird eine größere Überbauung der Fläche gewählt. Dies wird für den Standort durchaus als städtebaulich sinnvoll und zulässig erachtet, zumal die Arrondierung des Bereichs durch Betreten Wohnens vorgesehen ist.

Die Planungsziele lassen sich wie folgt benennen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Anlagen des Betreten Wohnens innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes.
- Überprüfung des hinreichenden Schallschutzes für ein Allgemeines Wohngebiet.
- Klärung der Belange der Ver- und Entsorgung.
- Beachtung der Belange der Waldumwandlung.

5. Planinhalt

Die Festsetzungen zur Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 werden den neuen Planungszielen angepasst. Im Folgenden wird eine Kurzsynopse zu den Festsetzungen der bisher geltenden 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 dargestellt:

- Zur Art der baulichen Nutzung werden nur noch Festsetzungen zu Allgemeinen Wohngebieten getroffen. Mischgebiete sind nicht mehr Planungsziel und werden deshalb nicht mehr berücksichtigt.
- Zum Maß der baulichen Nutzung werden Festsetzungen für die Grundflächenzahl (0,4), zur Zahl der Vollgeschosse (ein Vollgeschoss), zur Höhenlage (Sockelhöhe, Bezugspunkt, Traufhöhe) in Bezug auf die nunmehr verfolgten Planungsziele getroffen.
- Zur Bauweise wird die neue Definition zur Errichtung von Gebäuden in offener Bauweise berücksichtigt.
- Zu den Flächen für Nebenanlagen bleibt weiterhin erhalten, dass die Nebenanlagen für Kleintierhaltung ausgeschlossen sind. Darüber hinaus werden eine neue Festsetzung zur Definition der Anforderungen zu Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen getroffen. Danach sind Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nur für Gartenpavillons zulässig. Die Gesamtflächen der Nebenanlagen dürfen in der Summe 50 m² nicht überschreiten.

- Zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen werden keine Festsetzungen mehr getroffen. Raumordnerische Relevanz kann dieser Bereich ohnehin nicht entfalten. Bisher waren in dem von der Änderung betroffenen Bereichen 16 Wohnungen zulässig. Da sich die Geschossfläche im Wesentlichen nicht ändern wird, wird auf Festsetzungen verzichtet.
- Die bisherigen Festsetzungen zu Verkehrsflächen werden mit dem Inhalt modifiziert.
- Die Festsetzungen zur Führung von Versorgungsleitungen werden entsprechend dem Bestand übernommen und es werden die erforderlichen Schutzbereiche berücksichtigt.
- Hinsichtlich der Müllentsorgung werden Ausführungen für den Planänderungsbereich getroffen, so dass eine geordnete Beseitigung des Abfalls möglich ist.
- Festsetzungen zu Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bleiben erhalten soweit sie für den Planänderungsbereich zutreffen und werden entsprechend Erfordernis erweitert.
- Festsetzungen zum Lärmschutz werden für den Änderungsbereich getroffen.
- Festsetzungen zur Grünordnung bleiben erhalten, soweit sie den Plangebungsbereich betreffen.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden im Zusammenhang mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht geändert, weil dafür kein Erfordernis besteht und die derzeitigen Festsetzungen auch den Planungszielen der Planänderung entsprechen.
- Die Inhalte der Nachrichtlichen Übernahmen bleiben bis auf den Waldabstand erhalten und werden ergänzt. Sie werden unter Hinweisen berücksichtigt. Eine Forderung zur Einhaltung des Waldabstandes besteht nicht mehr, da eine Waldumwandlung erfolgt ist und die erforderlichen Erstaufforstungen realisiert wurden.

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

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

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

Bisher war als Festsetzung für die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Bereiches der Änderung das Mischgebiet festgesetzt. Anstelle des Mischgebietes wird das Allgemeine Wohngebiet vorbereitet und festgesetzt, weil die vorherrschende Nutzung eine Wohnnutzung ist. Diese ist sowohl im Bestand charakteristisch als auch von der Planung vorgesehen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist derzeit das vorrangige Ziel, Gebäude und Anlagen für Betreutes Wohnen, die innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes grundsätzlich zulässig sind, zu realisieren. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie in diesem Bereich des Gemeindegebietes nicht Planungsziel sind und sich bessere Standorte innerhalb des Gemeindegebietes hierfür anbieten.

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

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

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

- der Grundflächenzahl (GRZ), GRZ mit 0,4,
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH_{max}), TH_{max} mit 3,80 m,
- die Zahl der Vollgeschosse, mit einem Vollgeschoss

bestimmt.

Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 bemessen. Damit kann im Wesentlichen der in der Umgebung vorherrschenden Bebauungsdichte entsprochen werden. Eine dem Charakter des Ortes entsprechende und der Siedlung angepasste Bebauung wird somit vorbereitet.

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

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

Innerhalb des Plangebietes wird die ortstypische offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen werden die Standorte für die künftigen Bebauungen bestimmt. Die Festsetzung der Baugrenzen wird im Vergleich zur rechtskräftigen Satzung (Satzung über die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5) für diesen Bereich geändert. Die überbaubare Grundfläche wird vergrößert. Im Gegenzug wird die Bauhöhe reduziert. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Geschossfläche insgesamt nicht wesentlich geändert wird und annähernd gleich bleibt.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen für die Kleintierhaltung ausgeschlossen. Im WA-Gebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Als Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nur Gartenpavillons zulässig. Summe der Grundflächen der Gartenpavillons innerhalb des Gebietes darf bis zu 50 m² nicht überschreiten.

Eine weitergehende Gliederung der Größe für Gartenpavillons ist nicht vorgesehen, weil die Maßnahmen bzw. baulichen Anlagen durch einen Vorhabenträger umgesetzt werden sollen. Dieser hat die Möglichkeit, die zur Verfügung stehende Summe der maximalen Grundflächen für Gartenpavillons auf die Grundstücksflächen aufzuteilen.

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Fläche nicht noch durch mehr kleinteilige Bebauung in Form von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen überdeckt wird.

5.5 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

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

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

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

Die Traufhöhen dürfen eine Höhe von 3,80 m für eingeschossige Gebäude über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

5.6 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Flächennutzungsplan ist für die Flächen östlich der überbaubaren Flächen des Plangebietes noch Wald dargestellt. Diese Flächen für Wald wurden umgewandelt. Hierzu fanden Abstimmungen und Regelungen mit der zuständigen Forstbehörde statt. Die Gemeinde hat die Anforderungen für die Waldumwandlung erfüllt. Die erforderlichen Erstaufforstungen wurden realisiert. Somit sind für das Plangebiet keine Schutzabstände zu Flächen für Wald zu berücksichtigen.

5.7 Verkehrsflächen

Öffentliche Stellflächen

In der Straßenverkehrsfläche ist Parken auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen dürfen ausnahmsweise für notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Öffentliche Straßen und Parkplätze

Für alle öffentlichen Straßen und Parkplätze sind wassergebundene Decken nicht zulässig.

Die Festsetzung wird getroffen, weil im westlichen und im südöstlichen Bereich Straßenverkehrsflächen betroffen sind. Im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen zur Realisierung des Gebietes wurden im westlichen Bereich in der Bahnhofsstraße die Parkplätze hergestellt. Entsprechend dem Bestand werden öffentliche Parkplätze festgesetzt. Im südöstlichen Bereich, nördlich der Wendeanlage ist die Herstellung von öffentlichen Parkplätzen nicht Planungsziel. Da im Bereich der Änderung kein Straßenbegleitgrün festgesetzt ist, wurde diese Festsetzung entsprechend dem tatsächlichen Bestand im Zuge der Änderung des Bebauungsplans überarbeitet.

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

Zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Straßenverkehrsflächen ausnahmsweise zulässig.

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

Diese Anforderungen werden zur Untersetzung der ohnehin bestehenden Anforderung an geordnete Ver- und Entsorgung getroffen.

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

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

Diese Festsetzung wird getroffen, damit dauerhaft eine Müllentsorgung vom gekennzeichneten Standort gesichert wird. Auf die Festsetzung einer Fläche für Ver- und Entsorgung wird verzichtet, da es sich nur um eine flächenmäßig kleine Fläche als Sammelplatz für die Abfallbehälter handelt, die innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen hergestellt werden soll. Die genaue Lage dieses Sammelplatzes ist im Rahmen der Gestaltung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes zu bestimmen.

**5.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Für Flächen im östlichen Plangebiet werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu beiden Seiten der vorhandenen Grundleitung zur Regenentwässerung zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen) sowie der Anlieger festgesetzt.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um dauerhaft die Erhaltung der vorhandenen Regenwasserleitung zu sichern und die Aufrechterhaltung einer geordneten Ver- und Entsorgung zu sichern. Mit den festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in einer Breite von 8,00 m (beidseitig der Leitung je 4,00 m) werden entsprechende Schutzstreifen für diese Regenwasserleitung berücksichtigt.

Darüber hinaus wird die Zufahrt der Gebäude innerhalb des Plangebietes durch Befahrensregelung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert.

**5.11 Lärmschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989):

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ in dB
III	35
IV	40

Für Bettenräume in Pflegeeinrichtungen gilt in den festgesetzten Lärmpegelbereichen III und IV ein um 5 dB höheres Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ und an allen übrigen Gebäudeseiten ohne Festsetzung von Lärmpegelbereichen das Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res} = 35$ dB.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach bzw. Dachschrägen. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109.

Räume, die zum Schlafen genutzt werden, sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III und IV mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Innerhalb der umgrenzten und mit „NB“ (Nutzungsbeschränkung) gekennzeichneten Flächen sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Wohnungen und Aufenthaltsräume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig.

Diese Festsetzungen werden getroffen, um den Anforderungen an ausreichende Lärmvorsorge Rechnung zu tragen.

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

Bei den nachfolgenden Darstellungen und Festsetzungen handelt es sich im Wesentlichen um nachrichtliche Übernahmen aus dem Ursprungsplan. Es handelt sich nicht um Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Durch die Gemeinde werden jedoch die Ursprungsfestsetzungen als verbindlich angesehen und entsprechend auch in den Planfestsetzungen berücksichtigt (als nachrichtliche Übernahme), weil dies Grundzüge der Ursprungsfestlegungen und Ursprungsfestsetzungen waren. Zur Ergänzung wird ein Erhaltungsgebot für die zu erhaltenden Bäume auch im Text (Teil B) berücksichtigt. Dies trifft gleichermaßen für die flächigen Gehölzbestände zu.

Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Fläche mit Anpflanzgeboten im nördlichen Bereich des Plangebietes ist für die Bereiche außerhalb des Einwirkungsbereiches der Leitung zu bepflanzen. Die Lücke zwischen den Flächen mit Erhaltungsgeboten auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im nördlichen Teil des Plangebietes ist außerhalb des Schutzbereiches der Leitung durch Bepflanzung zu schließen.

Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die straßenbegleitenden öffentlichen Parkflächen sind im Abstand von in der Regel 10 – 12 m durch einen Baum zu überstellen. Je Baum ist eine Bodenfläche von mindestens 5 m² offen zu halten. Die festgesetzten Baumstandorte können unter Beibehaltung des Gesamtcharakters verschoben werden.

Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestände sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölzbestände artengleich zu ersetzen.

Bei der Anlage der Grünflächen darf kein standortfremder Oberboden verarbeitet werden.

Die Verwendung mineralischer Düngemittel sowie chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist unzulässig.

Diese Festsetzungen werden aus der bisher vorliegenden rechtskräftigen Fassung übernommen und um die Erhaltungsgebote ergänzt. Straßenbegleitgrün wird im Plangebiet nicht festgesetzt, daher wird dieser Bezug in der Festsetzung gestrichen.

Die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung ist aufgrund des Aufstellungsverfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, sind gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.13 Flächennutzungen

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

- Straßenverkehrsflächen,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

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

- überbaubare Grundstücksfläche als Baugrenze,
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- Flächen für Stellplätze und Abfallbehälter,
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen,

- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen,
- Umgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5,
- Ein- und Ausfahrt,
- Erhaltungsgebot für Einzelbäume,
- Beispielhafte Darstellung für Anpflanzgebote.

5.14 Flächennachweis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 0,63 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet	5.035
darin enthalten	
▪ Baugrenze	1.900 m ²
▪ Fläche für Nebenanlagen	185 m ²
▪ Fläche mit GFLR	785 m ²
Verkehrsflächen	365
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen	925
darin enthalten	
▪ Fläche mit Erhaltungsgebot	855 m ²
▪ Fläche mit Anpflanzgebot	32 m ²
▪ Fläche mit GFLR	40 m ²
Gesamtfläche	6.325

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

6.1 Dächer

Es sind nur Steildächer von 30 – 45 Altgrad für den Hauptbaukörper zulässig. Die Dachneigung ist innerhalb einer Hausgruppe bzw. bei Doppelhaushäusern einheitlich auszubilden. Begrünte Dächer mit geringeren Dachneigungen sind ausnahmsweise zulässig.

Mit diesen Festsetzungen zur Dachneigung werden die bisherigen Forderungen an die Gestaltung aufrechterhalten.

6.2 Material und Farbe

Die Farbe der Dacheindeckung ist im rotbraunen Farbspektrum der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3012, 3013, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren Zwischentönen zu wählen. Dies gilt nicht für ausnahmsweise zugelassene begrünte Dächer. Anthrazit wird als Farbe der Dacheindeckung zugelassen.

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

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

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

Die Anforderungen an Dächer, Außenwände und an die Gestaltung der Nebengebäude und Garagen werden wie in den bisherigen Festsetzungen für das Plangebiet aufrechterhalten. Damit wird die Gestaltungsabsicht gleichartig auch weiterhin verfolgt. Mit dem Ausschluss von glänzenden Dachpfannen wurde die bisherige Festsetzung, mit der glasierte oder durch sonstige Verfahren spiegelnde Pfannen unzulässig waren, konkretisiert.

6.3 Einfriedungen

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

Die bisherigen Festsetzungen zu Einfriedungen werden ergänzt. Im Plangebiet ist aufgrund des Konzeptes eine genaue Definition von

Vorgärten nicht möglich. Ziel dieser Festsetzung ist es insbesondere Einfluss auf die Gestaltung des Straßenraumes zu nehmen. Daher wird die Festsetzung ergänzt und die Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen gilt auch allgemein für die Einfriedungen an öffentlichen Straßen. Einzelbäume sind an Ein- und Ausfahrtsbereichen zulässig, jedoch nur mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m. Damit wird die ausreichende Einsicht auf die öffentlichen Straßen bei Ausfahrt aus den Grundstücken gewährleistet. Die bestehende Festsetzung berücksichtigt die Einsicht auf die öffentliche Straße durch die Festsetzung der maximalen Höhe der Einfriedungen.

6.4 Abfallbehälter

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

6.5 Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt 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.

6.6 Festsetzung zu Bußgeldern

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

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

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Der Planänderungsbereich ist zweifach an die Gemeindestraßen angebunden. Eine Anbindung ist von der Wendeanlage vor dem Einkaufszentrum möglich. Die andere Anbindung ist von der Bahnhofstraße im westlichen Bereich des Plangebietes möglich.

Die Anbindung an die Wendeanlage vor dem Einkaufszentrum ist problemlos ohne Veränderungen am Aufbau der öffentlichen Straßen möglich.

Die Anbindung an die Bahnhofstraße im westlichen Bereich ist nur möglich, wenn die bisher vorgesehene Zufahrt verlegt wird und gleichermaßen der an der vorgesehenen Zufahrt der Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 vorhandene Parkplatz an die

Stelle der bisher vorgesehenen Zufahrt der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes verlegt wird. Die Verkehrsflächen wurden abschließend hergestellt. Die Fahrbahn und die Stellplätze wurden realisiert. Anpflanzungen von Bäumen sind im Straßenbereich noch nicht erfolgt. Die Umbaumaßnahmen sind als Folge der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 durch den Verursacher / Bauherrn der Maßnahme zu realisieren.

7.2 Fließender Verkehr

Das Plangebiet ist über die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg verkehrlich gut angebunden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Wendeanlage vor dem Einkaufszentrum, Straße Am Bahnhof, und über eine weitere Anbindung an die Erschließungsstraße, Bahnhofsstraße im westlichen Bereich. Somit besteht eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung.

Zur Sicherung der Zufahrt der Gebäude durch Fahrzeuge werden im Bebauungsplan Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (insbesondere Fahrrechten) zugunsten der Anlieger festgesetzt.

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes sind durch Vorhabenträger / Bauherrn bei der unteren Straßenverkehrsbehörde die notwendigen Verkehrszeichen zur Vorfahrtsregelung (u.a. Ausfahrt auf die Buswendeschleife) und andere erforderliche Verkehrszeichen zu beantragen.

Bei den geplanten Baumanpflanzungen ist zu beachten, dass keine Sichtbeeinträchtigungen entstehen.

7.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Der Nachweis der ausreichenden Anzahl an Stellplätzen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Im Plangebiet werden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze im Süden und Westen des Plangebietes festgesetzt.

7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

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

8. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Fragen der Ver- und Entsorgung im Plangebiet werden derart geregelt, dass keine Kosten auf die Gemeinde Lüdersdorf entfallen.

Der zukünftige Bauherr / Verursacher 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 die entsprechenden Aufwendungen zu tragen. Um die Versorgung rechtlich abzusichern, werden durch den Bauherrn / Verursacher mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen Erschließungsverträge abgeschlossen.

8.1 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. Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist grundsätzlich gewährleistet.

Gemäß der Bestandsunterlagen des ZVG, die im Rahmen der Beteiligung überreicht wurden, befindet sich im Süden des Plangebietes eine Trinkwasserleitung (PVC 100). In der Stellungnahme des ZVG wurde mitgeteilt, dass zur Versorgung des Plangebietes das Leitungsnetz so erweitert werden muss, das alle derzeitigen und zukünftigen Bedarfsmengen bereitgestellt werden können.

Auf eine Darstellung der vorhandenen Leitung, die sich außerhalb des Plangebietes befindet, wird auf der Planzeichnung verzichtet.

Die Maßnahmen zur Erschließung des Plangebietes sind im Rahmen der Vorbereitung der Baumaßnahme durch den Verursacher / Bauherrn mit dem ZVG ohnehin abzustimmen. Ziel dieser Abstimmung ist die Festlegung konkreter Maßnahmen zu den erforderlichen Änderungen der Anlagen bzw. zur Errichtung neuer Anlagen.

Zu möglichen 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 ZVG sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen oder dergleichen sind durch den Verursacher / Bauherrn zu finanzieren. Dazu sind entsprechende Abstimmungen durch den Verursacher / Bauherrn mit ZVG zu führen. Die hieraus resultierende Veränderung der Trassenführung bzw. der Tiefenlage sind über das beauftragte Planungsbüro aufzunehmen und entsprechend der Anforderungen des ZVG in digitaler Form darzustellen und dem ZVG zu übergeben. Die Kosten fallen zu Lasten des Verursachers.

Vor Planungs- und Realisierungsarbeiten sind rechtzeitige Abstimmungen durch den Verursacher / Bauherrn mit dem ZVG erforderlich.

Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125. Diese Regelungen sind insbesondere bei den Baumpflanzungen im öffentlichen sowie im privaten Bereich zu beachten, wobei die Standorte der Einzelbaumpflanzungen rechtzeitig mit dem ZVG abzustimmen sind.

8.2 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.

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet ist grundsätzlich gewährleistet. Entsorgungsleitungen für Schmutzwasser sind vorhanden. 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 öffentliche Leitungssystem des ZVG einzubinden sind. Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass zur Entsorgung des Schmutzwassers die erforderlichen Entsorgungsleitungen sowie die Grundstücksanschlüsse für Schmutzwasser neu verlegt werden müssen. Darüber hinaus ist in der weiteren Vorbereitung des Vorhabens zu prüfen, ob die Kapazitäten der vorhandenen Leitungen und Anlagen ausreichend sind, um auch das Schmutzwasser aus dem Plangebiet schadlos ableiten zu können. Eventuell sind Veränderungen an den vorhandenen Anlagen und Systemen erforderlich.

Die Ableitung erfolgt in die Kläranlage in Lüdersdorf, die bisher Sammelpunkt zur Aufnahme des in den Ortsteilen der Gemeinde anfallenden Schmutzwassers ist. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes sind die entsprechenden Anlagen zu Lasten des Verursachers herzustellen. Dazu sind Abstimmungen zwischen dem Verursacher / Bauherrn mit dem ZVG zu führen und Vereinbarungen abzuschließen.

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 Verursacher / Bauherrn zu finanzieren. 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. Diese Regelungen sind insbesondere bei den Baumpflanzungen im

öffentlichen sowie im privaten Bereich zu beachten, wobei die Standorte der Einzelbaumpflanzungen rechtzeitig mit dem ZVG abzustimmen sind.

8.3 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Abs. 1 LWaG und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft, dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen im Innenbereich ist der ZVG zuständig.

Es sollen für die Grundstücke im Plangebiet alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, anfallendes und unbelastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern. Der Versiegelungsgrad 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.

Aufgrund einer Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung durch die Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck vom 21. Dezember 2006 für das Plangebiet kann davon ausgegangen werden, dass die anstehenden Untergrundverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu lassen. Im überwiegenden Bereich des Plangebietes stehen Sande an, die eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser zu lassen.

Für den Bau von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung) im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Bei der Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser ober- oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Anfallendes Oberflächenwasser, das nicht auf dem Grundstück abgeleitet und versickert werden kann, ist in den vorhandenen Regenwasserkanal abzuleiten. Die erforderlichen Anschlüsse sind herzustellen. Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass für die vorhandenen Anlagen ebenfalls zu prüfen ist, ob das zusätzliche Oberflächenwasser schadlos entsorgt werden kann. Sollten Anlagen zur Rückhaltung vorgesehen werden, ist der hierfür erforderliche Flächenbedarf zu berücksichtigen. Die Abstimmungen dazu sind durch den Verursacher / Bauherrn mit dem ZVG zu führen und vertraglich zu regeln. Dabei werden die Details der Ableitung des Oberflächenwassers abgestimmt und konkrete Maßnahme festgelegt.

Die vorhandene Regenwasserleitung quert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung. Um diese Leitung vor Beschädigungen zu schützen und die Zugänglichkeit zu erhalten, ist gemäß Merkblatt W403 „Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze“ im Leitungsbereich ein

Schutzstreifen von 8,00 m Breite zu berücksichtigen. Zu jeder Seite der Leitung ist eine Breite von 4,00 m freizuhalten. Im Bebauungsplan wird dieser Schutzstreifen berücksichtigt und in einer Breite von 8,00 m werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt. Darüber hinaus sollen innerhalb der Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert sind, Zufahrten für die Erreichbarkeit der Gebäude hergestellt werden. In zwingenden Ausnahmefällen können die Schutzbreiten auf kurzen Strecken an Zwangspunkten um bis zu 2 m vermindert werden.

Gemäß der Anforderung des ZVG dürfen innerhalb des Schutzstreifens keine betriebsfremden Bauwerke errichtet werden. Der Schutzstreifen ist frei von Bewuchs, der den Betrieb der Leitung beeinträchtigen kann, z.B. tiefwurzeln Gehölze, freizuhalten. Die Flächen innerhalb des Schutzstreifens dürfen nur leicht befestigt werden. Das Lagern von Schüttgütern oder Baustoffen innerhalb des Schutzstreifens ist unzulässig, was insbesondere während der Bauphase zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen der weiterführenden Planung werden eventuell zur Ermittlung der genauen Lage und des genauen Verlaufes der Leitung Suchschachtungen nach Aufforderung des ZVG durch den Vorhabenträger / Bauherrn erforderlich.

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.

Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125. Diese Regelungen sind insbesondere bei den Baumpflanzungen im öffentlichen sowie im privaten Bereich zu beachten, wobei die Standorte der Einzelbaumpflanzungen rechtzeitig mit dem ZVG abzustimmen sind.

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 ist im Rahmen der technischen Planung zu berücksichtigen.

Durch den Wasser- und Bodenverband werden folgende Hinweise zu Bepflanzungen gegeben:

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

Gewässerschutz

Im Rahmen des Gewässerschutzes ist zu offenen Gewässern (gemäß § 81 i.V.m. § 1 Abs. 1 LWaG) ein Abstand von jeweils 7,00 m landseits der Böschungskante mit jeglicher Bebauung einzuhalten. Verrohrte Bereiche einer eventuell vorhandenen Vorflut dürfen nicht überbaut werden. Entsprechende Abstände sind bei Baumaßnahmen einzuhalten. Sämtliche diesbezügliche Planungen sind rechtzeitig auch mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer, sowie Leitungen anderer Versorgungsträger in ihrer Funktionalität zu erhalten bzw. wiederherzustellen, so dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit ausgeschlossen werden.

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Plangenehmigungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (gemäß § 68 ff. LWaG). Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen gemäß § 82 Abs. 1 LWaG einer Genehmigung durch die untere Wasserbehörde. Der eventuelle Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gemäß § 20 Abs. 1 LWaG anzuzeigen. Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 33 Abs. 1 LWaG anzuzeigen. Sollte bei geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (z.B. Grundwasserabsenkung) erforderlich werden, ist diese rechtzeitig vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

8.4 Elektroenergieversorgung

Die Gemeinde Lüdersdorf wird durch die E.ON edis AG mit Elektroenergie versorgt. Mindestens 14 Tage vor Baubeginn ist das Versorgungsunternehmen zu informieren. Die erforderlichen Unterlagen insbesondere zum Bestand von Niederspannungskabeln werden dann bereitgestellt.

Zur Festlegung der zur Erschließung erforderlichen Maßnahmen ist zwischen dem Vorhabenträger / Bauherrn und der E.ON edis AG 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 edis AG zu stellen.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG 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 edis 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“.

8.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung innerhalb des Gemeindegebietes erfolgt über die Stadtwerke Lübeck GmbH. Das Versorgungsunternehmen ist in die Planung der Erschließung (Ver- und Entsorgung) einzubeziehen. Die konkreten Versorgungs- und Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Technischen Planung abzustimmen.

8.6 Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Lüdersdorf ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Deutsche Telekom AG hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes keine Telekommunikationslinien vorhanden sind.

Für den rechtzeitigen Ausbau 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.

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.

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 AG zu vermeiden. 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.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

8.7 Abfallentsorgung

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

Im Westen sowie im Süden des Plangebietes sind Standorte für Abfallbehälter innerhalb von festgesetzten Flächen für Nebenanlagen berücksichtigt. Die Abfallbehälter sind am Tag der Entsorgung an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

Abfall und Kreislaufwirtschaft

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.

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.

8.8 Feuerschutzeinrichtungen

In der Gemeinde Lüdersdorf wird der Feuerschutz durch die Freiwillige Feuerwehr gesichert. Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten sowie über die Nutzung des Regenwasserrückhaltebeckens nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von etwa 150 m zur geplanten Bebauung.

Die Löschwasserversorgung des Untersuchungsgebietes ist für den Grundsatz entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Der ZVG hat mitgeteilt, dass er Löschwasser nur im Rahmen der technischen Möglichkeiten bereitstellen kann. Für den Ortsteil Herrnburg wurden Hydranten in die „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem“ zwischen der Gemeinde Lüdersdorf und dem ZVG aufgenommen. Ob zur Sicherung der erforderlichen Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz weitere Hydranten in den bestehenden Vertrag aufgenommen werden müssen oder zusätzliche Maßnahmen zur Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken erforderlich sind, ist mit dem ZVG im Rahmen der Vorbereitung der Baumaßnahme abzustimmen.

Die Mindestlöschwassermenge für einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 48m³/h für zwei Stunden ist bereitzustellen. Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt über eine Sonderevereinbarung zwischen dem Zweckverband und der Gemeinde über die Bereitstellung

von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken, die gegebenenfalls zu erweitern ist.

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

9. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb der Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn beabsichtigt.

10. Immissionsschutz

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

Zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen wurde eine Lärmimmissionsuntersuchung durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler erarbeitet. Danach sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse auch für ein Allgemeines Wohngebiet gesichert.

Untersucht wurden:

- Auswirkungen der Stellplatzanlage des Einkaufszentrums,
- Auswirkungen aus dem fließenden Verkehr,
- Auswirkungen aus dem Lärm von Bahnanlagen.

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Betriebes auf den Bahnanlagen für die derzeitige Bestandssituation sind hinsichtlich des Lärms von Bahnanlagen keine Anforderungen und Schutzmaßnahmen zu beachten. Die Berechnungen erfolgten alternativ mit dem derzeitigen Zugaufkommen auf der Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen sowie mit der von der Deutschen Bahn AG prognostizierten Streckenbelastung im Jahr 2015 mit tags und nachts erheblichem Güterverkehrsanteil. Tags wird der für Allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005/1 von 55 dB(A) im Plangebiet bei beiden Berechnungsvarianten eingehalten. Nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) mit dem derzeitigen Zugaufkommen ebenfalls eingehalten. Mit dem prognostizierten Güterzugaufkommen wird der Orientierungswert im südöstlichen Bereich des Plangebietes jedoch um bis zu 7 dB(A) bzw. bei der hinsichtlich des Parkplatzlärms des EKZ gebotenen Verschiebung der Baugrenze nach Norden, um bis zu 5 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen des Orientierungswertes nachts im Prognoseszenario 2015 sind durch passive Schallschutzmaßnahmen auszugleichen. In der

13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 festzusetzende Lärmpegelbereiche gelten als Bemessungsgrundlage der baurechtlich erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen. Die Festsetzungen sind Gegenstand des Text Teil B.

Zur Sicherung des ausreichenden Schutzes vor Lärm werden für Gebäude im Süden des Plangebietes sowie im Westen des Plangebietes Lärmpegelbereiche festgesetzt. Darüberhinaus werden Festsetzungen zu Nutzungsbeschränkungen für die Gebäude nördlich der Wendeanlage getroffen.

Für alle übrigen Gebäude können die Anforderungen an ausreichenden Schallschutz durch Einhaltung der Anforderungen des Lärmpegelbereiches II erfüllt werden, dessen Anforderungen den Anforderungen der ausreichenden Wärmeschutzbestimmungen genügen.

Dadurch wird gesichert, dass innerhalb der durch Lärmpegelbereiche umgrenzten Baugrenzen der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) im Plangebiet eingehalten wird. Der Empfehlung des Gutachters zur Aussparung der südlichen überbaubaren Fläche wurde nach Abstimmung nicht gefolgt; diese Flächen werden als NB-Flächen gekennzeichnet, Flächen mit Nutzungsbeschränkung. Um auf den Flächen unmittelbar nördlich der Wendeanlage eine Bebauung zu realisieren, wurde empfohlen, Nutzungsbeschränkungen vorzusehen. Der Gutachter hatte empfohlen, auf eine Wohnbebauung in diesem Bereich zu verzichten. Da innerhalb des Konzeptes auch Bewirtschaftungsräume erforderlich sind, die nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, werden diese Räume für die Bereiche festgesetzt, die nicht für das Wohnen genutzt werden können. Diese Vorgehensweise wurde mit dem Schallschutzgutachter abgestimmt. Zur Sicherung der Belange zur Wahrung von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen wird für diesen Bereich eine Nutzungsbeschränkung festgesetzt. Innerhalb des Bereiches sind keine Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen zulässig. Mit der getroffenen Festsetzung werden Wohnungen ausgeschlossen. Innerhalb dieses Bereiches sind Küchen, Aufenthaltsräume im Sinne von Gemeinschaftsräumen, Speisesäle u.ä. möglich. Durch diese Art der Festsetzung kann eine optimierte Nutzung des Grundstücks realisiert werden bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse.

Hinsichtlich der Auswirkungen durch den Bahnbetrieb wurde durch die Deutsche Bahn AG auf mögliche Erschütterungen hingewiesen. Die Gebäude sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu gründen. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Erschütterungen sind nicht bekannt.

11. 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).

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch Wohngrundstücke begrenzt. Im Süden ist das Einkaufszentrum von Herrnburg vorhanden. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Gehölzfläche, die eine natürliche räumliche Grenze zu östlich gelegenen Flächen schafft. Mit der geplanten Bebauung wird die vorhandene Wohnnutzung ergänzt.

Aufgrund der anthropogenen Vorprägungen nimmt der Vorhabenstandort 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 Reptilien und Amphibien im Plangebiet ist unwahrscheinlich. Typisch sind häufige Brutvogelarten des Siedlungsraumes.

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.

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.

Belange des Arten- und Biotopschutzes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. In Gehölzbiotop wird nicht eingegriffen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht relevant angesehen, da in der Umgebung des Vorhabens ausreichend Biotop des Siedlungsraumes vorhanden sind, 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.

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.

12. Hinweise

12.1 Waldabstand

Im Flächennutzungsplan ist für die Flächen östlich der überbaubaren Flächen des Plangebietes noch Wald dargestellt. Diese Flächen für Wald wurden umgewandelt. Hierzu fanden Abstimmungen und Regelungen mit der zuständigen Forstbehörde statt. Die Gemeinde hat die Anforderungen für die Waldumwandlung erfüllt. Die zuständige Forstbehörde, das Forstamt Schönberg, hat in seiner Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan mitgeteilt, dass die Notwendigkeit zur Beachtung eines Waldschutzabstandes nicht mehr besteht, da nunmehr die als Erstaufforstungsflächen festgeschriebenen östlich angrenzenden Flächen für eine Bebauung vorgesehen sind. Die Erstaufforstungen sind auf privaten Flächen in der Gemarkung Wendelstorf realisiert worden. Somit sind für das Plangebiet keine Schutzabstände zu Flächen für Wald zu berücksichtigen.

12.2 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 oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

12.3 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).

12.4 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 Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens oder Abfälle, Flüssigkeiten u.ä. auftreten, ist der Landrat des Landkreises als zuständige untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

12.5 Munitionsfunde

Der Munitionsbergungsdienst hat mitgeteilt, dass ihm keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. 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.

12.6 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.

12.7 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten,

dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

13. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich Hermburg gegenüber dem Einkaufszentrum wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 11. 9. 2008 gebilligt.

Lüdersdorf, den 12. 9. 2008



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