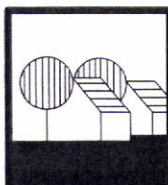
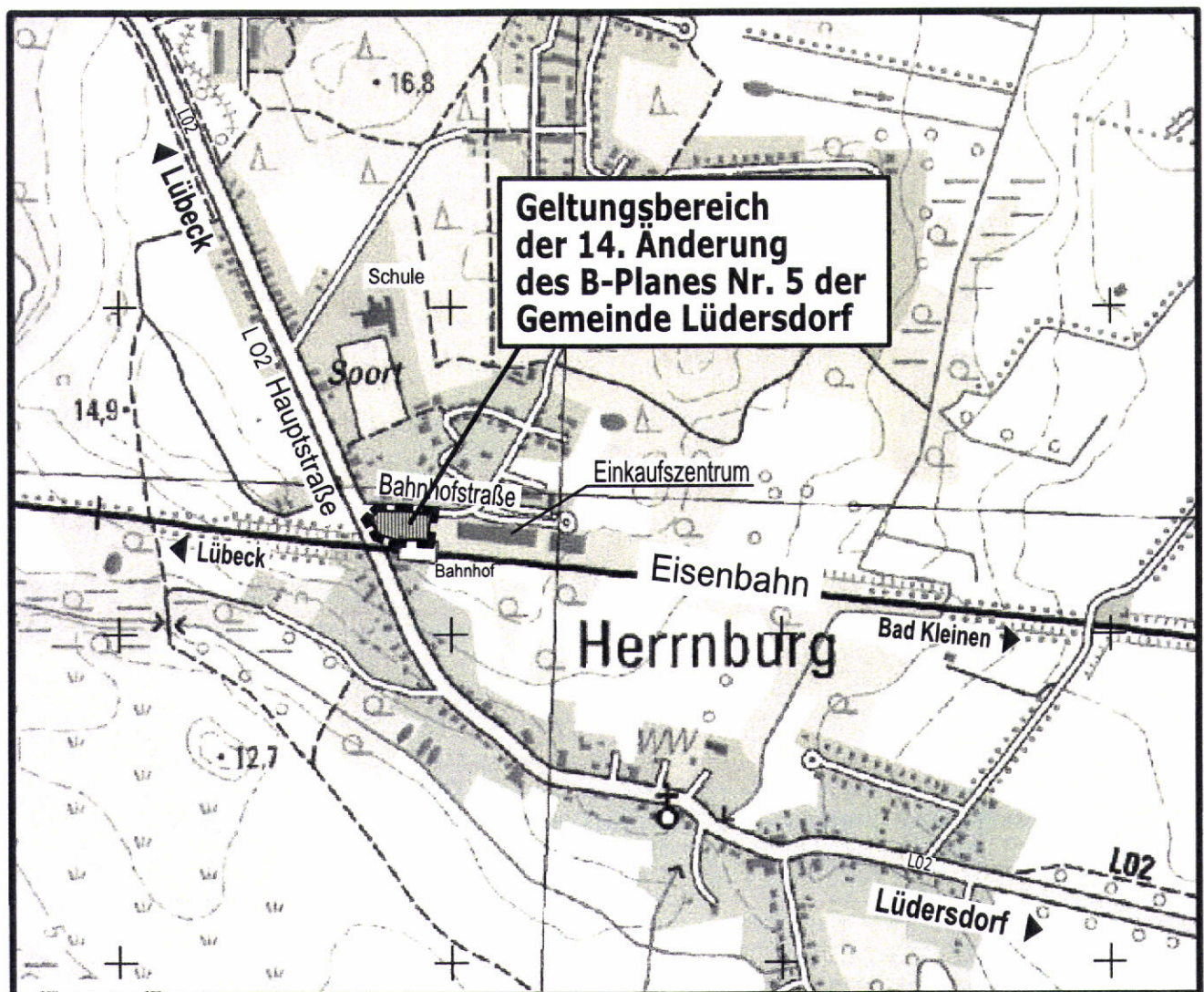


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 14. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 DER GEMEINDE LÜDERSDORF

FÜR DEN NEUBAU EINER SB-TANKSTELLE
ZWISCHEN LANDESSTRAßE UND STRAßE AM BAHNHOF
im Verfahren nach § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 28. April 2015

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur **Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für den Neubau einer SB-Tankstelle zwischen Landesstraße und Bahnhofstraße in Herrnburg nach § 13a BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Allgemeines	3
1.1 Bedeutung der Gemeinde Lüdersdorf	3
1.2 Erfordernis der Planaufstellung	3
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
1.4 Kartengrundlage	4
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	5
1.6 Rechtsgrundlage	5
1.7 Quellenverzeichnis	6
2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB	7
3. Belange der Raumordnung und Landesplanung	10
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	10
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	10
3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf	11
4. Darstellung des Bestandes und der Planungsziele	12
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
4.2 Ziele und Zwecke der Planung	13
4.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung	13
5. Inhalt des Bebauungsplanes	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung	15
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	16
5.5 Ein- und Ausfahrten	17
5.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	17
5.7 Höhenlage	17
5.8 Flächennutzungen	17
5.9 Flächennachweis	18
6. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
7. Erschließung	19
7.1 Verkehrliche Erschließung	19
7.2 Fließender Verkehr	19
7.3 Ruhender Verkehr	20

8. Ver- und Entsorgung	20
8.1 Wasserversorgung	20
8.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	21
8.3 Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser	21
8.4 Versorgung mit elektrischer Energie	21
8.5 Fernmeldeversorgung	22
8.6 Feuerschutzeinrichtungen	22
8.7 Abfallentsorgung	22
9. Grünflächen, Pflanzungen und Nutzungsregelungen für Grünflächen	23
10. Immissionsschutz	24
11. Klimaschutz und Klimaanpassung	25
12. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	26
13. Nachrichtliche Übernahmen	34
13.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	34
14. Hinweise	35
14.1 Munitionsfunde	35
14.2 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen/ Gerüchen des Bodens	35
14.3 Bodenschutz	35
14.4 Gewässerschutz	36
14.5 Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes	36
14.6 Ver und Entsorgungsleitungen	36
14.7 Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes	36
14.8 Artenschutzrechtliche Belange	36
14.9 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	37
14.10 Hinweise der Deutschen Bahn AG	37
15. Realisierung des Bebauungsplanes	38
16. Beschluss über die Begründung	38
17. Arbeitsvermerke	38
18. Anlagen	39

1. Allgemeines

1.1 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 5.142 Einwohner (Stand: 31.12.2012). 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 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Lüdersdorf stellt die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Sondergebiet „Tankstelle“ auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Tankstelle an der Hauptstraße L 02 in Herrnburg zu schaffen.

Für den mit dem Plangeltungsbereich betrachteten Bereich liegt der konkrete Antrag des Vorhabenträgers und Betreibers des Einkaufszentrums Herrnburg vor, diese Fläche für die Errichtung einer Tankstelle mit Waschanlage zu entwickeln. Es besteht in der Gemeinde bzw. den Hauptorten der Gemeinde Lüdersdorf Bedarf für die Errichtung einer Tankstelle.

In der Gemeinde wurden bereits verschiedenen Standorte für Tankstellen untersucht und diskutiert. Innerhalb des Gebietes für den Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf südlich von Wahrsow war die Errichtung einer Tankstelle nahe der Autobahn beabsichtigt. Eine Umsetzung ist jedoch im Rahmen der Vermarktung nicht erfolgt. Flächen stehen dort nicht mehr zur Verfügung. Darüber hinaus gab es Absichten für die Errichtung einer Tankstelle in Lüdersdorf am Standort südöstlich des Kreisels, der die Erschließungsstraße an die Landesstraße anbindet, auf dem Gelände des Landwirtschaftsbetriebes. Auch hier konnten die Absichten bisher nicht umgesetzt werden.

Der Standort an der Bahnlinie und in Nachbarschaft zum vorhandenen Einkaufszentrum soll zur Errichtung einer Tankstelle mit Waschanlage nunmehr planungsrechtlich vorbereitet werden.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,34 ha befindet sich in Herrnburg zwischen der Hauptstraße und dem Einkaufszentrum sowie südlich der Bahnhofstraße. Die Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird auf der Grundlage der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für den entsprechenden Teilbereich zwischen Hauptstraße und Einkaufszentrum aufgestellt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Bahnhofstraße,
- im Osten durch die Flächen des Einkaufszentrums,
- im Süden durch die Anlagen für die Bahn,
- im Westen durch die Hauptstraße (L 02).

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Herrnburg, gelegen in der Flur 1 und umfasst das Flurstück 129/19 und eine Teilfläche des Flurstücks 129/21, welches vom Vorhabenträger von der Deutschen Bahn AG erworben wurde.



Abb. 1: Lage im Siedlungsbereich auf der Kartengrundlage von <http://www.gaia-mv.de/>

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 dient die ALK, eine Kartengrundlage (Lage- und Höhenplan), erstellt durch den ÖBVI Urban sowie eine amtlichen Plangrundlage (Lage- und Höhenplan) mit der Bezugshöhe HN, erstellt durch das Vermessungsbüro Holst und Krähmer.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M. 1 : 500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Ein Gesamtplan für den B-Plan Nr. 5, auf dem die 14. Änderung des B-Planes Nr. 5 dargestellt wird, kann erstellt werden. Dieser ist hier jedoch nicht verfahrensrelevant. Der Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist hinreichend klargestellt.

1.6 Rechtsgrundlage

Die Gemeinde hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) förmlich eingeleitet und entsprechend geführt. Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nunmehr nach dem BauGB in der zuletzt geänderten Fassung beendet.

Der 14. 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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Folgende weiterführende Rechtsgrundlagen liegen der Aufstellung der Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zugrunde:

- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) Vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert am 4. Juli 2011, GVOBl. M-V S. 759.
- BNatSchG Gesetz zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S. 2542).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).
- BArtSchV - Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).
- BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), des zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S. 212).
- AbfWG M-V - Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187).

1.7 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung für die Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern, 30. Mai 2005.
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 31. August 2011.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf, 20. Juli 2006.
- Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf, 27. April 2004.

- Lärmimmissionsprognose für den Neubau einer Tankstelle mit Waschanlage an der Bahnhofstraße im Ortsteil Herrnburg der Gemeinde Lüdersdorf, Gutachten Nr. 09-04-3 vom 05.05.2009, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.- Ing. Volker Ziegler.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Betreiber des Einkaufszentrums in Herrnburg möchten die Tankstelle an dem verkehrsgünstigen Standort in der unmittelbaren Nähe des Einkaufszentrums in Herrnburg an der Hauptstraße errichten. Der erforderliche Flächenerwerb von der Deutschen Bahn AG wurde getätigt, so dass die Flächenverfügbarkeit gewährleistet ist. Der erforderliche Freistellungsbescheid nach § 23 AEG wurde am 09.08.2012 Az.:57140-571pf/007-2012#011 durch das Eisenbahnbundesamt erteilt.

Mit der Errichtung der Tankstelle werden positive Synergieeffekte, die auch zur Belebung und insbesondere zum dauerhaften Erhalt des Einkaufszentrums beitragen, erwartet. Das Einkaufszentrum ist eine wichtige infrastrukturelle Grundlage für die verbrauchernahe Versorgung im Ortsteil Herrnburg und in der Gemeinde Lüdersdorf. Die Gemeinde Lüdersdorf unterstützt dieses Vorhaben. Eine Tankstelle wird als Grundlage für eine verbesserte Infrastruktur im ländlichen Raum betrachtet. Der Standort ist durch die Lage an der Hauptstraße L 02, die in südlicher Richtung zur Autobahn A 20 und in westlicher Richtung in die Hansestadt Lübeck führt, besonders für die Errichtung einer Tankstelle geeignet. Es handelt sich um einen integrierten Standort in der Ortslage Herrnburg der zur wirtschaftlichen Stärkung der Gemeinde beitragen soll und dem stetigen Wachstum der Gemeinde gerecht wird.

Die Aufstellung der Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf wird in Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei dem Plangebiet um eine brach gefallene Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches, die nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine durch Verkauf freigemachte und gemäß § 23 AEG freigestellte Bahnanlage. Es befinden sich noch alte Gleisanlagen auf dieser Fläche

Das Plangebiet wird durch unterschiedliche vorhandene gemeindliche Strukturen begrenzt, im Osten durch das Einkaufszentrum und im Süden durch die Anlagen der Bahn, im Westen durch die Hauptstraße und angrenzendes Wohnen und im Norden durch die Bahnhofstraße mit der nördlich angrenzenden Bebauung.

Es grenzen bereits baulich genutzte Flächen an das Plangebiet an bzw. die südliche Grenze ist durch Bahnanlagen markiert, woran sich jedoch Bebauung in südliche Richtung anschließt.

Durch die Insellage innerhalb von bereits bebauten Flächen und der vormaligen Bahnnutzung geht die Gemeinde davon aus, dass es sich um eine Wiedernutzbarmachung einer brach gefallen Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches handelt. Das Plangebiet berührt keine Außenbereichsflächen. Mit der geplanten Bebauung wird die vorhandene Bebauung ergänzt.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0.34 ha. 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 die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wird die zulässige überbaubare Fläche durch die Festsetzung von Baugrenzen und zulässiger Grundflächenzahl bestimmt. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Aufgrund der nachweislichen Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² kann auf eine gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB überschlägige Prüfung verzichtet werden und das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geführt.

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung von brach gefallen Flächen (ehemalige Bahnflächen). Das Plangebiet selbst stellt sich als Brachfläche dar, die zum Teil befahren und zum Parken genutzt wird. Der ökologische Wert des Planungsraumes wird dementsprechend als gering eingestuft. Die zukünftig zusätzlich bebaubaren Grundflächen verändern dies nur gering. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit ihrer Kompensationsverpflichtung wird hier nicht angewendet, es bleibt jedoch die Berücksichtigung des Naturschutzes in der Abwägung bestehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen wird aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Gemäß §§18, 19, und 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V sind geschützte Gehölze und Biotope vom Vorhaben nicht betroffen.

Die mit der geplanten Bebauung verbundene verkehrliche Frequentierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet.

Für das Plangebiet selbst bestehen bereits Vorbelastungen aus dem Verkehrslärm des angrenzenden Schienennetzes und der Landesstraße L 02.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird kein Vorhaben begründet, das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht erfordert oder Auswirkungen auf FFH- oder Vogelschutzgebiete hat.

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

Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gebietes kann gesichert werden.

Bisher sind Kultur- und Sachgüter sowie Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB geprüft und sich für die Verfahrensdurchführung im beschleunigten Verfahren entschieden. Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren.

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert. Die Planunterlagen wurden vom 10. Juni bis zum 11. Juli 2011 öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit konnte sich während dieser Frist zu der Planung äußern. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 15.06.2011.

Die Planunterlagen wurden für den Entwurf um die Ergebnisse der Abwägung zum Vorentwurf und weitere beachtliche Belange ergänzt.

Die Planunterlagen wurden vom 10. März bis zum 10. April 2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 12.03.2014.

Die Planunterlagen wurden um die Ergebnisse der Abwägung in Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) und der Begründung ergänzt. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Die Gemeinde hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) förmlich eingeleitet und entsprechend geführt. Das Verfahren wird mit dem Satzungsbeschluss nunmehr nach dem BauGB in der zuletzt geänderten Fassung beendet.

3. Belange der Raumordnung und Landesplanung

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Mai 2005 lassen sich für die Gemeinde Lüdersdorf u.a. folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung benennen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum Lübeck.
- Die Gemeinde 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 Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die allgemeinen übergeordneten Aussagen für den Bereich der Gemeinde Lüdersdorf werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 beurteilt:

- Die Gemeinde befindet sich im mecklenburgischen Teil des Stadt – Umland – Raumes Lübeck. In Umlandgemeinden ist auf eine interkommunal abgestimmte Entwicklung hinzuwirken.
- Die Gemeinde Lüdersdorf ist als Grundzentrum ausgewiesen und befindet sich im Mittelbereich der Stadt Grevesmühlen.
- Die Gemeinde Lüdersdorf ist als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie ausgewiesen.
- Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum und an der Achse eines regional bedeutsamen Radroutennetzes.
- Die östlichen Teile des Gemeindegebietes liegen in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.
- Im westlichen und nördlichen Gemeindegebiet befinden sich Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Die Wakenitzniederung und der Kammerbruch werden als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes ist ein Vorbehaltsgebiet für Kompensation und Entwicklung festgesetzt.
- Durch die Gemeinde verläuft eine Hauptstrecke der Deutschen Bahn von Stettin nach Lübeck.
- Im Gemeindegebiet verlaufen die Landesstraßen L 02, L 03 und die Bundesstraße B 104 als regionale und überregionale Straßenverbindung.
- Trassenkorridor der Bundesautobahn BAB 20 befindet sich mit guter Anbindung der Gemeinde im südlichen Gemeindegebiet.

Die raumordnerische Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Gemeinde Lüdersdorf mit der Umsetzung des Vorhabens ihrer Funktion als Grundzentrum gerecht wird.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat sich in den vergangenen Jahren sehr positiv entwickelt. Die Zahl der Einwohner in der Gemeinde hat stark zugenommen und die Anforderungen an die gemeindliche Infrastruktur haben sich

verändert. Das Vorhaben liegt verkehrsgünstig an der Landesstraße L 02, in Nachbarschaft zum Einkaufszentrum und zum Bahnhof in der Ortslage Herrnburg.

Mit der Umsetzung des Vorhabens kann die Gemeinde Lüdersdorf ihrer Funktion als Grundzentrum gerecht werden und einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes leisten (vgl. Pkt. 3.3.3 (2) RREP WM).

Mit der Errichtung einer Tankstelle im Gemeindegebiet wird die vorhandene Infrastruktur qualitativ verbessert bzw. ausgebaut. Das Vorhaben trägt somit dem wachsenden Mobilitätsbedürfnis der Bevölkerung Rechnung (vgl. Pkt. 6.4.1 (1) RREP WM).

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Neubau einer SB-Tankstelle zwischen Landesstraße und Bahnhofstraße in Herrnburg ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Raumordnerische Belange stehen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Rechtswirksamkeit 20.07.2006). In diesem sind die im Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet für die Errichtung einer Tankstelle vorgesehenen Flächen als Sondergebiet Einzelhandel und als Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 gilt somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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

In Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wird der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erfolgte gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf stellt für den Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 eine Fläche als Sondergebiet Einzelhandel und Flächen für Bahnanlagen dar.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Bei den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für Bahnanlagen handelt es sich im Plangeltungsbereich um nach § 23 AEG freigestellte Bahnflächen. Eine Überplanung der bahnfreigestellten Fläche ist somit gegeben. Das Sondergebiet Einzelhandel soll um die Flächen der zukünftigen Tankstelle reduziert werden. Die Einzelhandelsnutzung ist auf den benachbarten Flächen bereits realisiert.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend den Festsetzungen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 berichtigt. Es werden die bisherigen

Darstellungen einer Fläche für Sondergebiet Einzelhandel und Flächen für Bahnanlagen herausgenommen und durch die Darstellung Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tankstelle ersetzt.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

4. Darstellung des Bestandes und der Planungsziele

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Situation innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird aus den Flurstücken 129/19 und einer Teilfläche des Flurstücks 129/21 gebildet. Bei der Teilfläche des Flurstücks 129/21 handelt es sich um eine freigemachte (durch Verkauf) und nach § 23 AEG freigestellte Bahnfläche. Auf dieser Fläche befinden sich stillgelegte Bahngleise. Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum. Mit der 14. Änderung des B-Planes Nr. 5 ist keine Erweiterung des Ursprungsbebauungsplanes verbunden. Die Plangeltungsbereichsgrenze wird dem getätigten Grunderwerb und dem Freistellungsbescheid angepasst.

Das Plangebiet wird über die Bahnhofstraße und den östlich angrenzenden Einkaufsmarkt erschlossen. Das Plangebiet ist als relativ ebene Baufläche gekennzeichnet, auf der sich aktuell keine Bestandsgebäude befinden. Im Plangebiet befindet sich ein stillgelegtes Bahngleis. Auf der Brachfläche haben sich inzwischen Gräser angesiedelt, als Baumbestand ist eine Birke vorhanden. Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied zur Bahnhofstraße von ca. 1,50 m auf.

Die rechtskräftige 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 aus dem Jahr 2000, die hier bislang für das Planungsrecht zu Grunde zu legen ist, setzt einen Park-and-Ride-Parkplatz (P+R) mit einer GRZ von 1,0 fest.

Mit Rechtskraft der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird die rechtskräftige 1. Änderung überlagert und die Festsetzungen in diesem Bereich werden dann nicht mehr angewandt.

Situation außerhalb des Plangebietes

Südlich an das Plangebiet grenzen die Anlagen der Deutschen Bahn AG, hier Bahnstrecke (1122) Lübeck – Strasburg im Bereich von km 10,1 bis km 10,2 bahnlinks mit Personen- und Güterverkehr.

Östlich an das Plangebiet grenzt das Grundstück des Einkaufsmarktes über dessen Verkehrsflächen das Plangebiet mit erschlossen werden soll.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Bahnhofstraße mit anschließender Wohnbebauung begrenzt. Bei der vorhandenen Wohnbebauung handelt es sich um mehrgeschossige Wohnbebauung und im Anschluss daran um Einfamilienhausbebauung.

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen gut an das innerörtliche Verkehrsnetz angebunden und vollständig für den motorisierten Individualverkehr erschlossen.

4.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Planung ist es beabsichtigt, die Ortsmitte mit dem vorhandenen Bahnhof und dem Einkaufszentrum zu stärken und mit einer infrastrukturellen, zentralen Nutzung zu festigen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um eine nicht genutzte innerörtliche Brachfläche/ stillgelegte Bahnfläche, die aufgrund ihrer Lage zur Verfestigung der Infrastruktur im Bereich des Bahnhofes und es Einkaufszentrums geeignet ist, die geplante Nutzung aufzunehmen.

Um die gewünschte Umnutzung dieser brachliegenden Fläche in einem für das Siedlungsgebiet verträgliches Maß zu regeln, ist es erforderlich die bauliche Entwicklung zu steuern. Zur Umsetzung der Planungsabsicht ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan erforderlich.

Ziel der Planung ist es, eine städtebaulich geordnete bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, die dem Potential der Fläche gerecht wird. Darüber hinaus sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und eine städtebaulich wirksame Abgrenzung der Tankstelle zur Wohnbebauung über eine ansprechende Grüngestaltung geschaffen werden.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan befindet sich an einem frequentierten und repräsentativen Standort innerhalb der Ortslage Herrnburg insbesondere durch die Lage an Landesstraße und der Bahnhofstraße. Es ist das Ziel, eine grünordnerische Gestaltung des Gebietes planungsrechtlich und zusätzlich vertraglich abzusichern und die an der Landesstraße und Bahnhofstraße gelegene Fläche grünordnerisch zu gestalten und somit das Ortsbild aufzuwerten.

4.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das Aufstellungsverfahren sollte ursprünglich für einen Bereich, der nur einen Teil der Fläche zwischen Hauptstraße, Bahnlinie und Einkaufszentrum einnahm, geführt werden. Eine Vielzahl an Beschränkungen minimierte die städtebaulichen Möglichkeiten zur Entwicklung des Standortes, so dass der Geltungsbereich mit dem Vorentwurf entsprechend geändert wurde. Der Geltungsbereich wurde im Süden in Richtung Bahn erweitert. Somit bestehen Möglichkeiten, die Waschanlage weiter von den nördlich der Bahnhofstraße gelegenen Immissionsorten zu entfernen und Auswirkungen zu minimieren. Der Baukörper der Waschanlage wirkt gleichzeitig als aktiver Lärmschutz gegenüber dem Verkehrslärm der Bahn.

Unter Berücksichtigung der gutachterlichen Aussagen werden Festsetzungen getroffen, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse der Umgebungsbebauung zu wahren. Es wurde der Nachweis des ausreichenden Schallschutzes erbracht und entsprechende Festsetzungen wurden getroffen. Diese gilt es vertraglich zu sichern. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Staub und Gerüche sind nicht zu erwarten.

Vorteilhaft wirkt sich aus, dass das Gelände für die Tankstelle ca. 1,50 m tiefer liegt als die nördlich verlaufende Bahnhofstraße; dadurch können Auswirkungen, die durch Bebauung und Nutzung entstehen, auf die nördlich gelegene zu schützende Bebauung verringert werden. Im Zuge des weiterführenden Verfahrens wird überprüft, ob sich die Auswirkungen durch die Veränderung der Höhenlage auf 11,50 m ergeben. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass weiterhin eine Abschirmung durch das Tankstellengebäude besteht und somit keine veränderten Auswirkungen in Bezug auf den Lärm entstehen. Eine zusätzliche Stellungnahme des Schallgutachters wurde eingeholt.

Die Nutzung einer innerörtlichen Brachfläche im Bebauungszusammenhang bietet eine gute Möglichkeit ressourcenschonend den Infrastrukturbereich in der Gemeinde weiter zu stärken. Es hat sich bereits Vegetation auf der Brachfläche entwickelt, die mit der zukünftigen Bebauung beseitigt werden muss. Hier wird der Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche der Vorzug vor einer Bebauung an einem nicht integrierten Standort oder auf der grünen Wiese eingeräumt.

Die detaillierte Ausgestaltung der straßenbegleitenden Grünflächen erfolgt im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit der Gemeinde. Vorgesehen ist, dass an der Bahnhofstraße eine straßenbegleitende Baumpflanzung sowie eine bepflanzte Böschung hergestellt wird. Optisch kann somit eine Abschirmung der gewerblich-orientierten Fläche zu den nördlich gelegenen Wohnbebauungen gesichert werden. Die Veränderung der Höhenlage hat zur Folge, dass die Tankstelle etwas höher als das derzeit anstehende Gelände im Plangebiet errichtet wird.

Für Anpflanzungen auf der westlich zur Landesstraße hin gelegenen Fläche ist als Restriktion die Hauptgasleitung zu beachten. Durch entsprechende Festsetzungen wird Vorsorge dafür getroffen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Tankstelle ist nur die Errichtung einer Tankstelle mit Betriebsgebäude und Tankstellenshop mit integriertem Bistro, eine Kfz-Waschanlage sowie den zugehörigen und der Art der Nutzung entsprechenden Nebenanlagen zulässig.

Das angestrebte Planungsziel kann nur über die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes erreicht werden, da hier ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2-9 BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen lässt.

Für das Sonstige Sondergebiet wird die Zweckbestimmung Tankstelle definiert. Neben einer Tankstelle ist eine Kfz – Waschanlage und ein Tankstellenshop mit integriertem Bistro zulässig. Ein Bistro im Zusammenhang mit der Tankstelle ist ein tankstellenüblicher Tresenverkauf und der Nutzung der Tankstelle untergeordnet. Die festgesetzten zulässigen Nutzungen entsprechen dem Planungsziel, die vorhandene Infrastruktur innerörtlich weiter zu entwickeln.

Es wurden Baugrenzen für die Waschanlage als auch für das Betriebsgebäude festgesetzt, so dass für den Tankstellenshop die Festsetzung der Größe der Verkaufsfläche als entbehrlich angesehen wird.

Neben der festgesetzten Hauptnutzung sind die der Hauptnutzung zugehörigen Nebenanlagen zulässig, sofern sie der Hauptnutzung dienen und ihr untergeordnet sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-18 BauNVO)**

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl wurde mit 0,6 festgesetzt und orientiert sich hierbei an der Höchstgrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete. Diese Festsetzung wurde getroffen, um städtebaulich eine Möglichkeit zu schaffen die grünordnerische Gestaltung des Gebietes planungsrechtlich abzusichern, da es sich um einen repräsentativen Standort in der Gemeinde Herrnburg handelt. Darüber hinaus möchte die Gemeinde die Versiegelung der Flächen beschränken. Städtebauliche Gründe die ein Über- oder Unterschreiten der festgesetzten Obergrenze erforderlich machen, sind nicht ersichtlich. Diese Festsetzung bleibt hinter den bisherigen Ausnutzungsmöglichkeiten (GRZ 1,0) der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes zurück.

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe der baulichen Anlage wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Der Begriff Gebäudehöhe wird definiert.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für das Betriebsgebäude mit Shop und die Waschanlage beträgt 4,30 m über dem festgesetzten Bezugspunkt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für die Tankstellenüberdachung beträgt 5,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt.

Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht gemessene maximale Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zu Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage wurde als Maximalfestsetzung getroffen mit der Maßgabe, dass für untergeordnete Aufbauten (z.B. technische Aufbauten) die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschritten werden kann. Eine ausnahmsweise Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe ist mit untergeordneten technischen Aufbauten bis zu 2,00 m zulässig. Diese Ausnahme gilt nur für untergeordnete technische Aufbauten, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Hauptnutzung erforderlich sind.

Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen wurde getroffen, um eine übermäßig hohe und damit maßstabssprengende Bebauung unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden. Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen sollen nicht überschritten werden.

Für das Betriebsgebäude parallel zur Bahnhofstraße wurde eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, mit dem städtebaulichen Ziel, in diesem Bereich die Auswirkungen auf die Wohnbebauung in der Bahnhofstraße zu

minimieren und einen individuellen Gestaltungsspielraum des Baukörpers zu zulassen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 4,30 m im Bereich der Gebäude sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 5,00 m im Bereich der Überdachung werden sowohl den Anforderungen für die Errichtung einer Tankstelle gerecht als auch den städtebaulichen Aspekten der Höhenentwicklung an diesem Standort.

Als Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhen wurde ursprünglich auf eine Höhe von 11,00 m über HN abgestellt. Der Bezugspunkt, welcher etwas über der vorgefundenen natürlichen Geländeoberfläche liegt wurde in der Planzeichnung konkret festgesetzt. Der Vorhabenträger hat die technischen Möglichkeiten für die Errichtung der Tankstelle überprüft. Unter Berücksichtigung der vom Tankstellenbetreiber geprüften Abwägung der Gefahrenlage bei einem Jahrhundertregen bzw. Starkregen wird die Höhenlage nunmehr mit 11,50 m über HN für den höchsten Punkt der befestigten Fläche festgesetzt. Der Bezugspunkt bildet die Grundlage für die Höhenentwicklung der Gebäude auf dem Gelände.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

Bauweise

Im Plangeltungsbereich gilt die offene Bauweise unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt.

5.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB)

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur auf den dafür speziell festgesetzten Flächen zulässig.

Die Festsetzung wurde getroffen, um die Zulässigkeit der Stellplätze und der Nebenanlagen zu konkretisieren und die Anordnung im Plangeltungsbereich unter Beachtung der angrenzenden schützenswerten Nutzung festzusetzen. Die Stellplätze sind direkt am Hauptgebäude zulässig, so dass der Höhenunterschied zur Bahnhofstraße eine abschirmende Wirkung hat.

Der Bereich der Tanksäulen soll überdacht werden. Diese Überdachung wird als Nebenanlage mit der Bezeichnung Überdachung festgesetzt. Dieser Bereich darf nur überdeckt werden, ohne Wandkonstruktionen.

Der Bereich der Pflegeplätze wird ebenfalls als Nebenanlage festgesetzt und befindet sich im südlichen Plangeltungsbereich, um die Beeinträchtigung der Wohnbebauung zu vermeiden.

5.5 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind nur in den festgesetzten Bereichen zulässig. Im Bereich der Bahnhofstraße ist nur eine Zufahrt zulässig, um dort Beeinträchtigungen der Landesstraße im Kreuzungsbereich mit der Bahnhofstraße zu vermeiden. Dies ist auch unter Beachtung der südlich gelegenen Hauptstrecke der Deutschen Bahn hinsichtlich der Schrankenanlage erforderlich. Der Einfahrtsbereich wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ weiter eingeschränkt und durch die festgesetzte Bepflanzung optisch noch eingeeignet.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tankstelle wird im östlichen Plangeltungsbereich festgesetzt und soll über die bereits vorhandene und ausgebaute Zufahrt des Einkaufszentrums mit erfolgen. Die entsprechenden Regelungen sind in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen. Im Bereich der Landesstraße L 02 und im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße auf die Landesstraße ist ein Zufahrtsverbot (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) festgesetzt.

5.6 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangeltungsbereich wurde der vermutliche Verlauf der Gashauptleitung nachrichtlich übernommen. Hierzu ist es erforderlich, ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gashauptleitung zugunsten des Erschließungsträgers von 4,00 m Breite festzusetzen. Die öffentlich rechtliche Sicherung des Leitungsrechtes ist für dessen Wirksamkeit zwingend erforderlich. Die bekanntgegebenen Leitungsbestände der Telekom und der E.ON e.DIS AG wurden mit Leitungsrechten zugunsten des jeweiligen Versorgers belegt.

5.7 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Der konkrete Bezugspunkt wird in der Planzeichnung nunmehr mit 11,50 m über HN festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die maximalen Gebäudehöhen wird auf eine Höhe von 11,50 m ü. HN abgestellt, welcher ca. 1,00 m über der vorgefundenen natürlichen Geländeoberfläche liegt und in der Planzeichnung konkret festgesetzt wurde. Die festgesetzte Höhenlage von 11,50 m über HN bedarf im Baugenehmigungsverfahren einer abschließenden Regelung des höhenmäßigen Übergangs zu den angrenzenden Grundstücken, insbesondere zu den Bahnanlagen.

5.8 Flächennutzungen

Folgende flächenhafte Nutzungen werden im Plan - Teil A dargestellt:

- Sondergebiet SO - T
Sonstiges Sondergebiet zur Errichtung einer Tankstelle mit Betriebsgebäude und Tankstellenshop mit integriertem Bistro, eine Kfz-

- Waschanlage sowie den zugehörigen Nebenanlagen, Bewegungs- und Stellflächen,
- Grünfläche
als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung.

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung der überbaubaren Flächen mit Baugrenzen,
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze,
- Umgrenzung von Flächen mit Leitungsrechten.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung

- Standorte mit Anpflanzgebot für Einzelbäume,
 - Festsetzungen für Ein- und Ausfahrten,
 - Festsetzungen der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- vorgenommen.

Ebenso werden Standorte für Werbe- und Hinweisschilder in Verbindung mit Text (Teil B) festgesetzt, die dem Tankstellenbetrieb dienen.

5.9 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 beträgt 3.395,0 m²:

Flächennutzung	Flächengröße
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tankstelle	2.588 m²
davon innerhalb der Baugrenzen	287 0m ²
davon innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen und Stellplätze	712 m ²
davon Anpflanzfläche	532 m ²
Grünflächen	807 m²
davon private Grünfläche mit Zweckbestimmung Anpflanzfläche	807 m ²
<u>Gesamtfläche</u>	<u>3.395,0 m²</u> <u>≈ 0,34 ha</u>

6. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

Aufgrund der besonderen Anforderungen einer Tankstelle wurden Standorte und Größe für eine beleuchtete Preistafel und für zwei beleuchtete Hinweisschilder an den Einfahrten zur Tankstelle festgesetzt. Ein Standort ist so gewählt, dass die Nutzer der Tankstelle bereits von der Landesstraße aus informiert werden. Daher ist dies in der Grünfläche zulässig. Die Höhenfestsetzung entspricht üblichen Werbeanlagen (Preistafeln) von Tankstellen.

Zusätzlich zu der Werbeanlage Preistafel wurden Hinweisschilder mit einer maximalen Größe von 2,50 m² an den jeweiligen Einfahrten festgesetzt.

Weitere Werbeanlagen auf dem Grundstück sind unzulässig, um eine Häufung von Werbeanlagen und somit Störungen des Ortsbildes zu vermeiden.

Es ist vertraglich zu sichern, dass die Beleuchtung der Werbeanlagen im Nachtzeitraum von 22.00 bis 6.00 Uhr ausgeschaltet wird.

Es wurden Regelungen zum Verstoß gegen die örtlichen Bauvorschriften getroffen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften II.1 verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt in Herrnburg im Einmündungsbereich der "Bahnhofstraße" in die Landesstraße 02 ("Hauptstraße"). Herrnburg ist über die Landesstraße 02 aus südöstlicher Richtung von der Bundesautobahn A 20 erreichbar. In westlicher Richtung führt die L 02 nach Lübeck.

Das Plangebiet wird über die Bahnhofstraße an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Anbindung ist ohne Veränderungen am Aufbau der öffentlichen Straßen möglich. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Kreuzungsbereich mit der Landstraße 02 ist in diesem Bereich nur eine Einfahrt zulässig.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tankstelle wird im östlichen Plangeltungsbereich festgesetzt und soll über die bereits vorhandene und ausgebaute Zufahrt des Einkaufszentrums mit erfolgen. Die entsprechenden Regelungen sind in einem städtebaulichen Vertrag zu treffen.

Dieser Ein- und Ausfahrtsbereich in Richtung Einkaufszentrum soll die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs unterstützen, so dass Besucher des Einkaufszentrums hier eine direkte Verbindung zur Tankstelle nutzen können, umgekehrt ebenso.

Zur Regelung der verkehrlichen Anbindung hat der Vorhabenträger am 19. Februar 2009 die Abstimmung mit dem Fachdienst Ordnung/ Sicherheit und Straßenverkehr geführt. Darin wurde festgestellt, dass eine Zufahrt von der Landesstraße 02 mit dem Straßenbauamt Schwerin und der DB AG abzustimmen wäre. Diese Lösung wird nicht mehr favorisiert.

7.2 Fließender Verkehr

Das Plangebiet ist an das öffentliche Straßen- und Wegenetz der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg verkehrlich gut angebunden. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Bahnhofsstraße. Und über den östlich festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich über die vorhandenen Anbindung

des Einkaufszentrums. Es besteht somit eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung.

Im Rahmen der Realisierung der Planung sind durch Vorhabenträger/ Bauherrn bei der unteren Straßenverkehrsbehörde die notwendigen Verkehrszeichen zu beantragen.

Sichtbeeinträchtigungen durch die vorgesehene Bepflanzung sind nicht zu befürchten. Die Bepflanzungen an der Landesstraße und an der Bahnhofstraße werden planungsrechtlich festgesetzt und sollen das Ortsbild in dem zentralen Bereich aufwerten.

7.3 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind auf dem privaten Grundstück unterzubringen. Die dafür vorgesehenen Flächen sind gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.

8. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Fragen der Ver- und Entsorgung im Plangebiet werden derart geregelt, dass keine Kosten auf die Gemeinde Lüdersdorf entfallen. Die Planung der Entwässerungsanlagen erfolgt mit der Erstellung eines Entwässerungskonzeptes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit dem ZVG und der unteren Wasserbehörde.

Der zukünftige Bauherr 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. Sofern sich im Zuge des Planverfahrens herausstellt, dass der Abschluss eines Vertrages zur Absicherung der Erschließungsaufwendungen erforderlich wird, wird dies durch die Gemeinde vor Satzungsbeschluss eingefordert.

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. Der Trinkwasserhausanschluss ist auf dem Grundstück bereits vorgestreckt worden, sollte dieser für das geplante Vorhaben nicht ausreichen, wird ein neuer Hausanschluss verlegt. Diese Arbeiten und Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen sind zu Lasten des Verursachers herzustellen. Dazu sind Vereinbarungen mit dem ZVG abzuschließen. Vor Beginn der Arbeiten ist ein Antrag auf Trinkwasserversorgung durch den Bauherrn/ Erschließer zu stellen.

Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

8.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Das Plangebiet wird abwasserseitig in die vorhandenen Anlagen des ZVG in die Hauptstraße eingebunden. Die erforderlichen Anschlusshöhen sind hierbei zu beachten. Erforderliche Änderungen sind beim ZVG zu beantragen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers durchgeführt.

Die Abwässer aus der Waschanlage und von den Waschplätzen müssen gemäß § 20 der Entwässerungssatzung über entsprechende Leichtflüssigkeits- bzw. Koaleszenzabscheider vorbehandelt werden. Die Größe der Abscheider bestimmt sich nach der anfallenden Schmutzwassermenge. Für die Einleitungen der mineralölhaltigen Abwässer in das öffentliche Kanalnetz sind Anträge auf Indirekteinleitergenehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Wird aus dem Bereich des Waschplatzes auch Niederschlagswasser in das zentrale Schmutzwassernetz eingeleitet, ist eine Sondervereinbarung mit dem ZVG erforderlich.

8.3 Abwasserentsorgung – Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Das anfallende Niederschlagswasser soll in die vorhandenen Anlagen des ZVG in der Hauptstraße abgeleitet werden. Die erforderlichen Anschlusshöhen sind hierbei zu beachten. Erforderliche Änderungen sind beim ZVG zu beantragen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers durchgeführt.

Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen.

Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen. Die Berücksichtigung erfolgt nicht als textliche Festsetzung über die Gestaltung baulicher Anlagen, sondern die Materialwahl ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu beachten. Im Rahmen der vorhabenkonkreten Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist auf eine entsprechende Ausführung zu achten.

8.4 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die konkreten Möglichkeiten sind zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

8.5 Fernmeldeversorgung

Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom wird während des Planverfahrens bezüglich der geplanten Nutzung geprüft. Im bisher durchgeführten Verfahren hat die Deutsche Telekom noch keine Stellungnahme abgegeben.

8.6 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Gemeinde Lüdersdorf ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 14. November 1991 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung muss Löschwasser aus Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m für 2 Stunden vorgehalten werden können. Über das vorhandene Trinkwassernetz soll der Grundsatz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 entsprechend den vorhandenen Hydranten gewährleistet werden.

Die bekanntgegebenen Hydrantenstandorte befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches, werden jedoch in der Planzeichnung dargestellt. Sie befinden sich im geforderten Umkreis von 300 m.

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen.

Folgende Hydrantenstandorte stehen zur Verfügung:

1. Hydrant Kreuzungsbereich Hauptstr./Bahnhofstr.: UFH DN 150 70 m³/h
2. Hydrant Bahnhofstr. vor geplanter SB-Tankstelle: UFH DN 150 67 m³/h
3. Hydrant Bahnhofstr. Kreuzungsbereich : UFH DN 150 77 m³/h.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405, dessen Forderungen einzuhalten sind. Die örtliche Feuerwehr fordert 96 m³/h.

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.

Feuerwehrezufahrten müssen jederzeit durch deutlich sichtbare Randbegrenzungen gekennzeichnet sein. Die Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen sind freizuhalten.

8.7 Abfallentsorgung

Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von

mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von 4 Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Entsorgung von Abfällen aus dem Betrieb der Tankstelle

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.

9. Grünflächen, Pflanzungen und Nutzungsregelungen für Grünflächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 ,20 und Nr. 25 BauGB sowie § 9 Abs. 6 BauGB)**

Um die städtebauliche Einbindung der Tankstelle in die Örtlichkeit vorzusehen, trifft der Bebauungsplan in begrenztem Umfang innerhalb des Plangebietes Festsetzungen zu Grünflächen, Anpflanzungen und Pflanzbindungen.

Es sind 4 Einzelbäume in einem Maximalabstand von 15,00 m anzupflanzen. Die Festsetzung der Bäume ist hierbei nur eine beispielhafte Darstellung und kann verändert werden. Die Gemeinde beabsichtigt ohnehin eine gestaltete Grünfläche zur vorhandenen Wohnbebauung vorzusehen. Die Gestaltung der Fläche soll in einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt werden.

Bei Realisierung des Vorhabens ist der Erhalt der Birke nicht möglich, somit wird diese auch nicht zum Erhalt festgesetzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als geschlossene Gehölzanpflanzung auszubilden.

Die Pflanzabstände sind mit 1,00 x 1,00 m zu bemessen.

Es sind verpflanzte, standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten, Höhe von 60-100cm, mindestens 3 Triebe, zu verwenden:

- Schlehe (*Prunus spinosa*),
- Hasel (*Corylus avellana*),
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
- Hunds-Rose (*Rosa canina*),
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
- Bibernellrose (*Rosa spinosissima*),
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*),
- Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*),
- Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*).

Für die mit Anpflanzgeboten festgesetzten Einzelbäume sind Feld-Ahorne (*Acer campestre*) als Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden. Es sind 4 Einzelbäume in einem Maximalabstand von 15,00 m anzupflanzen.

Die Pflanzqualität von 14-16 cm wird als ausreichend erachtet. Es handelt sich hierbei nicht um eine festgesetzte Ausgleichsmaßnahme sondern um eine gestaltete Grünfläche.

Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht auszuführen. Nach Fertigstellung der Pflanzungen sollen diese fachgerecht über 3 Jahre zur Entwicklung gepflegt werden. Innerhalb und nach Ablauf der Entwicklungspflege eingegangene Gehölze oder kranke Pflanzen sind durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

Die Bepflanzungen auf dem Vorhabengrundstück dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der Bahnanlagen führen. Die Abstandsorderungen der Bepflanzungen zu den Gleisen sind im weiteren Planverfahren zu klären. Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

10. Immissionsschutz

Die Tankstelle mit Waschanlage unterliegt als baurechtlich genehmigungsbedürftige Anlage den Pflichten und Anforderungen gemäß §§ 22, 23 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach Anlagen so zu errichten und betreiben sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Grundlage für die Ermittlung und Beurteilung der von diesen Anlagen ausgehenden Lärmimmissionen ist die TA Lärm.

Mit der Lärmimmissionsprognose für das Vorhaben wurde das Ingenieurbüro für Schallschutz ibs Dipl.-Ing. V. Ziegler, Grambeker Weg 146, 23879 Mölln, beauftragt. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (vom 10. Juni bis 11. Juli 2011) sowie der gleichzeitigen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange war die vorgenannte Lärmimmissionsprognose mit Stand vom 5. Mai 2009 Bestandteil der Planunterlagen.

Untersucht wurden:

- die Auswirkungen der Tankstelle (Anlagengeräusche)
- die Auswirkungen der zugehörigen Waschanlage (Anlagengeräusche).
- die Geräusche des der Anlage zuzuordnenden Verkehrsaufkommens auf den öffentlichen Straßen außerhalb des Betriebsgeländes.

Als Immissionsorte wurden die Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße ermittelt und betrachtet. Diese liegen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 der Gemeinde Lüdersdorf; hier ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Lärmvorbelastung durch das Einkaufszentrum ist zu berücksichtigen.

Als Basis für die Lärmprognose wird die Betriebszeit der Tankstelle mit Waschanlage von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr mit einer vom Betreiber erwarteten

Frequentierung von 300 Tank- und Shopkunden sowie 45 Waschkunden zu Grunde gelegt, davon ca. 13% innerhalb der Ruhezeiten 6:00 Uhr bis 7:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr.

Die prognostizierten Beurteilungspegel liegen an den nächstgelegenen Wohnhäusern auf der gegenüber liegenden Seite der Bahnhofstraße mit 51-52 dB(A) um 3-4 dB(A) unter dem für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) und um 2 dB(A) unter den für die Zusatzbelastung zur Verfügung stehenden Immissionsrichtwertkontingenten von 54 dB(A) bzw. 53 dB(A). Im Hinblick auf die Unsicherheiten der Schallemissionsansätze, der Schallausbreitungsberechnungen und des Kundenaufkommens steht ein Sicherheitspuffer zur Verfügung. Die Immissionsrichtwertkontingente werden auch dann noch eingehalten, wenn die Frequentierung um 60% über den vom Betreiber erwarteten Werten und damit bei etwa 480 Tank- und Shopkunden sowie 70 Waschkunden bzw. insgesamt 550 Pkw/ 16h liegt.

Hierbei ist vorausgesetzt, dass die Tore der Waschkhalle während des Wasch- und Trocknungsvorganges geschlossen werden und Benzinanlieferungen tags außerhalb der Ruhezeiten zwischen 7:00 Uhr und 20:00 Uhr erfolgen. Innerhalb der Beurteilungszeit nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr wird die Tankstelle geschlossen.

Das anlagenbezogene Verkehrsaufkommen auf der Bahnhofstraße löst im Hinblick auf die diesbezügliche Regelung der TA Lärm keine Lärmimmissionskonflikte aus; auf die Lärmprognose wird verwiesen.

Die Sicherung der Realisierung der gemäß Gutachten vorgegebenen Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag. Dieser Vertrag muss vor Satzungsbeschluss wirksam sein. Zusätzlich erfolgt eine Aussage zum Immissionsschutz in den textlichen Festsetzungen unter Hinweisen.

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine genehmigungsbedürftigen Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz.

Mögliche Auswirkungen durch die veränderte Höhenlage werden schallschutzseitig überprüft. Eine ergänzende Stellungnahme vom Schallgutachter wurde am 22.10.2014 eingeholt. Hierbei wurde durch den Gutachter mitgeteilt: „Das Schallgutachten Nr. 09-04-3 vom 05.05.2009 gilt für die in den Anlagen 2 und 3 dargestellten Nutzungsanordnungen der Tankstelle und der Waschanlage incl. Zu- und Abfahrt sowie die im Kapitel 5.1 beschriebenen Öffnungszeiten und Frequentierungen. Sofern diese weiterhin Gültigkeit haben, behält auch das Schallgutachten seine Gültigkeit. Sofern sich zwischenzeitliche Änderungen ergeben haben sollten, müsste eine Aktualisierung der Lärmimmissionsberechnungen vorgenommen werden (siehe auch Kapitel 6.2 „Unsicherheiten der Bestimmungsfaktoren).“ Im Ergebnis der Abstimmungen ergeben sich keine neuen Erkenntnisse, so dass auf der Ebene der Bauleitplanung die Aussagen des Gutachtens beibehalten werden.

11. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf den lokalen Klimaschutz erkennbar. Es handelt sich um

keinen Standort, der klimatische Ausgleichsfunktionen im Siedlungsraum wahrnimmt. Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde.

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus, oder erschwert diese. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

12. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird:

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 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 IV Buchstabe b 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 kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der

Bauleitplanung; November 2010). Die nachfolgenden Angaben wurden diesen Unterlagen entnommen:

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): „Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Das Verbot tritt ein:

- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
- Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) „Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.“

Das Verbot tritt ein:

- wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): „Es ist verboten, wildlebenden 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.“

Das Verbot:

- tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
- umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“[Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010].

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I **alle wildlebenden Vogelarten**
- II **sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Relevanzprüfung

Für die Einschätzung der möglichen, vorkommenden Arten/ Artengruppen werden die bestehenden Biotopstrukturen des Plangebietes und der Umgebung herangezogen. Die Flächen des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes sind anthropogen vorgeprägt und vollständig von Verkehrsflächen mit anschließender Bebauung umgeben. Südlich grenzt die Hauptstrecke der Deutschen Bahn Lübeck – Strasburg an. Es handelt sich um intensiv genutzte Gleisanlagen.

Die Fläche selbst stellt sich als Brachfläche dar, welche zum Teil befahren wird. Aufgrund der Siedlungslage ist weiterhin ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und Katzen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe faunistische und floristische Bedeutung aufweist. Die Flächen sind vollständig verinselt. Insbesondere die bestehende Verlärmung lässt darauf schließen, dass die Flächen keine Bedeutung für besonders geschützte Arten einnimmt.



Abb.2 Bestandsaufnahme Plangebiet an der Bahnhofstraße



Abb.3 Bestandsaufnahme Plangebiet an der Bahnstrecke

I alle wildlebenden Vogelarten

Die Flächen dienen als potentiell Nahrungshabitat, insbesondere für ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind.

Das Vorkommen von Bodenbrütern kann aufgrund des hohen Prädatorendruckes und der Biotopausstattung ausgeschlossen werden kann. Die vorhandenen Gehölze könnten Brutplätze für Vogelarten des Siedlungsraumes darstellen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL

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 zugrunde gelegt, (siehe nachfolgenden Tabelle).

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Als Grundlage wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumanprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt. Darlegungen hierzu wurden vornehmlich den „Steckbriefe der in M-V vorkommenden Arten der Anhänge II und IV der FFH- Richtlinie“ [www.lung.mv-regierung.de/] entnommen.

Begründung zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Neubau einer SB-Tankstelle zwischen Landesstraße und Bahnhofstraße in Herrnburg

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artnamen	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäß-pflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Aufgrund der anthropogenen Überformung des Gebietes und der Lage innerhalb des Siedlungsraumes ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Gefäß-pflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich, Sellerie	
Gefäß-pflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	
Gefäß-pflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	
Gefäß-pflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkräuter, Torf-Glanzkräuter	
Gefäß-pflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	Leucorrhinia	Sibirische	
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Da keine geeigneten Eichenbestände vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Da bevorzugte Eichen mit entsprechendem Alter nicht vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Da keine Feuchtgebiete/Überflutungsräume

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine Feuchtgebiete/Überflutungsräume/Moorwiesen etc. vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Da keine Feuchtgebiete/Überflutungsräume/feuchte Staudenfluren vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Fische	Coregonus oxyrinchus ⁰¹⁾	Nordseeschnäpel	-
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör (Erg Mai09)	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	Aufgrund der verinselten Lage des Plangebietes und der fehlenden Gewässer besitzt dieser kaum ein Potential für das Vorkommen dieser Artengruppe.
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Wärmebegünstigte Standorte sind zwar vorhanden, aufgrund der verinselten Lage, der anthropogenen Vorbelastungen und des hohen Prädatoren-druckes ist ein Vorkommen nahezu ausgeschlossen.
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine Gewässer und Lebensbedingungen vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Die Gleisanlagen nehmen eine potentielle Bedeutung ein. Im Bereich östlich von Herrnburg und auch im Bereich Lüdersdorf wurden

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			2005 und 2008 Zauneidechsen im Bereich des Bahndammes festgestellt. Aufgrund der verinselten Lage im Siedlungsraum, der anthropogenen Vorbelastungen und des hohen Prädatorendruckes ist ein Vorkommen jedoch unwahrscheinlich.
Meeres säuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	-
Fleder mäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Der Vorhabenstandort kann untergeordnete Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse verschiedener Arten einnehmen. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit von Fledermausquartieren ist ausgeschlossen, da keine Gebäude vorhanden sind.
Fleder mäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	
Fleder mäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	
Fleder mäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	
Fleder mäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	
Fleder mäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
Fleder mäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	
Fleder mäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
Fleder mäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	
Fleder mäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	
Fleder mäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	
Fleder mäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	
Fleder mäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
Fleder mäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
Fleder mäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	
Fleder mäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	
Fleder mäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflledermaus	
Landsä uger	Castor fiber	Biber	-
Landsä uger	Lutra lutra	Fischotter	-
Landsä uger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Waldflächen als potentieller Lebensraum sind nicht in der Nähe des Plangebietes vorhanden,

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artnamen	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			daher kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Verluste von Brutplätzen von Bodenbrütern sind nahezu ausgeschlossen, da das Vorkommen von Bodenbrütern aufgrund des hohen Prädatorendruckes und der Biotopausstattung ausgeschlossen werden kann. Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Generell sind die Vögel jedoch in der Lage, den Baumaschinen auszuweichen.

In den Gehölzen nistende Tiere könnten beeinträchtigt oder getötet werden.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Anlagebedingt oder betriebsbedingt sind kaum Auswirkungen zu erwarten, welche sich auf besonders geschützte Arten auswirken können.

Die Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- kann entfallen, da keine von den relevanten Artengruppen vorkommt bzw. erheblich betroffen sein könnte.

- **§ 44 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.**
- **§ 44 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.**
- **§ 44 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:**

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme können erhebliche Beeinträchtigungen der Brutvögel vermieden werden.

Nicht betroffen

- **§ 44 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.**

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Abs. 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.**
- **Die Bestimmungen der Absätze 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.**

Zusammenfassung

In Auswertung der Betrachtungen zu möglicherweise betroffener Arten und mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Der Verlust unbebauter Fläche als mögliches Nahrungshabitat häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind. Entsprechend der Vorgaben des Abs. 5 des § 44 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 § 44 des BNatSchG.

13. Nachrichtliche Übernahmen

13.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Es sind keine Bau- und Kulturdenkmale berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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 fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter

oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

14. Hinweise

14.1 Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

14.2 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen/ Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstückseigentümer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden baulichen Anlagen schadhaft belastet ist.

14.3 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes – Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

14.4 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

14.5 Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes

Der Betrieb der Tankstelle erfolgt ausschließlich in den Zeiten von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Die Tore der Waschhalle sind während des Wasch- und Trocknungsvorganges zu schließen. Benzinanlieferungen sind tags außerhalb der Ruhezeiten zwischen 07:00 Uhr und 20:00 Uhr zu realisieren. Innerhalb der Beurteilungszeiten nachts zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr wird die Tankstelle geschlossen. Die Sicherung der Realisierung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag, welcher vor Satzungsbeschluss wirksam sein muss.

14.6 Ver und Entsorgungsleitungen

Der vorhandene Leitungsbestand innerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisungen und sonstige Anforderungen der einzelnen Versorger sind zu beachten.

14.7 Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes

Im Plangebiet befinden sich Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten.

Falls Punkte des Lagenetzes und Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen von Baumaßnahmen berührt werden, sind diese durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herzustellen zu lassen.

14.8 Artenschutzrechtliche Belange

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

14.9 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten

Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

14.10 Hinweise der Deutschen Bahn AG

Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzen Flächen der Deutschen Bahn AG. Diese Hinweise dienen der frühzeitigen Information der betroffenen Grundstückseigentümer.

- Die Deutsche Bahn AG ist bei Bauvorhaben rechtzeitig durch detaillierte Planunterlagen gesondert zu beteiligen und eine nachbarschaftliche Stellungnahme ist einzuholen.
- Gegen die durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehenden Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen können keine Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Abwehrmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist.
- Dem Bahngelände und den Entwässerungsanlagen der Deutschen Bahn AG dürfen Abwässer jeglicher Art nicht zugeleitet werden. Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der Deutschen Bahn AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und sind bei Beschädigung wieder herzustellen.
- Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden kann.

Die Deutsche Bahn AG ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren im Näherungsbereich der Bahnstrecke (1122) Lübeck-Straßburg zu beteiligen. Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist auszuschließen. Die Beleuchtungsanlagen und die Werbeeinrichtungen sind im konkreten Bauantragsverfahren zum Vorhaben abzustimmen.

Die Bahnstrecke (1122) Lübeck-Strasburg verläuft in Nachbarschaft des Plangebietes. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc.) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden.

Die Deutsche Bahn AG teilt mit, dass sich keine Kabel- und Leitungsanlagen des Unternehmens im Plangebiet befinden. Die betriebsnotwendigen FB-Kabeltrassen der DB Netz AG befinden sich im Bereich des Bahnsteiges 2 bzw. liegen bahnrechts.

Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf das Gelände der Deutschen Bahn AG oder in die Entwässerungsanlagen der Deutschen Bahn AG ist nicht zulässig.

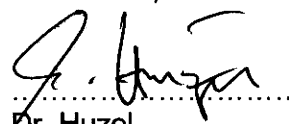
15. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist unmittelbar nach Herstellung der Rechtskraft vorgesehen.

16. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Neubau einer SB-Tankstelle zwischen Landesstraße und Bahnhofstraße in Herrnburg wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.04.2015 gebilligt.

Lüdersdorf, den 16.06.2015


.....
Dr. Huzel
Bürgermeister
der Gemeinde Lüdersdorf



17. Arbeitsvermerke

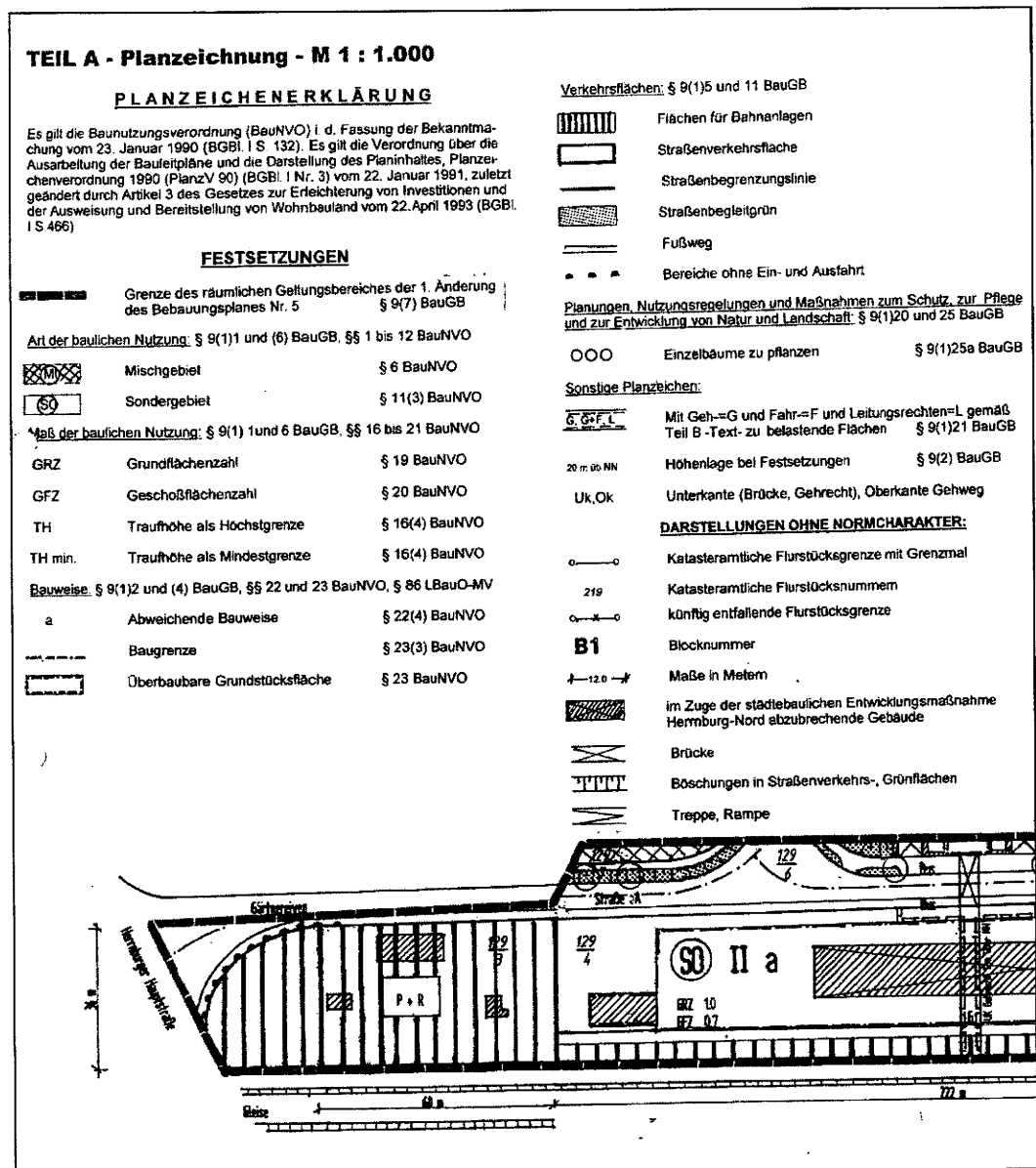
Aufgestellt für die Gemeinde Lüdersdorf
durch das:

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

18. Anlagen

Anlage 1

Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf / Stand: Satzung / unmaßstäblich



gung sind auf dem ausgelegten Exemplar mit Unterschrift und Dienstsiegel zu vermerken.

(4) Weitere Informationen erfolgen durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde. Die Bekanntmachungstafeln befinden sich in Niendorf (Bushaltestelle), Ollndorf (Abzweig Birkenweg), Törpt (Bushaltestelle) und Bechelsdorf (vor der Dorfstr. 4). Die Mindestdauer des Aushangs beträgt 14 Tage. Der Tag des Aushangs und der Abnahme werden nicht mitgerechnet, sind aber auf dem ausgehängten Schriftstück mit Unterschrift und Dienstsiegel zu vermerken. Die Bekanntmachung ist mit Ablauf des letzten Tages der Aushangsfrist bewirkt.

(5) Ist die öffentliche Bekanntmachung nach den Absätzen 1 und 3 in üblicher Form infolge höherer Gewalt oder sonstiger unabwendbarer Ereignisse nicht möglich, so ist diese durch Aushang an dem im Absatz 4 genannten Bekanntmachungstafeln zu veröffentlichen. Die Aushangsfrist beträgt 14 Tage. Die öffentliche Bekanntmachung in der vorgeschriebenen Form ist nach Entfallen des Hinderungsgrundes unverzüglich nachzuholen.

(6) Einladungen zu den Sitzungen der Gemeindevertretung und ihrer Ausschüsse werden durch Aushang an den im Absatz 4 genannten Bekanntmachungstafeln öffentlich bekannt gemacht. Dafür ist die nach § 29 Abs. 6 KV M-V in der Geschäftsordnung festgelegte Frist maßgebend.

§ 10 Inkrafttreten

- (1) Diese Hauptsatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig tritt die Hauptsatzung der Gemeinde Niendorf vom 16. August 2012 außer Kraft.

Niendorf, den 17. Juni 2015

gez. Bentin

Bürgermeisterin

(Dienstsiegel)

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formschriften verstoßen wurde, können diese gemäß § 5 Absatz 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Ablauf eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

Amt Schönberger Land

Gemeinde Lüdersdorf

Der Bürgermeister

Amtliche Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Lüdersdorf

Betrifft: **Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Neubau einer SB-Tankstelle zwischen Landesstraße und Straße Am Bahnhof in Herrnburg im Verfahren nach § 13a BauGB**

hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Stadtvertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 28.04.2015 die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Neubau einer SB-Tankstelle zwischen Landesstraße und Straße Am Bahnhof in Herrnburg, begrenzt:

- im Norden durch die Bahnhofstraße,
- im Osten durch die Flächen des Einkaufszentrums,
- im Süden durch die Anlagen für die Bahn (Bahnstrecke Bad Kleinen - Lübeck),
- im Westen durch die Hauptstraße (L 02).

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung beschlossen.

Der Plangeltungsbereich ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Neubau einer SB-Tankstelle zwischen Landesstraße und Straße Am Bahnhof in Herrnburg tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Alle Interessierten können die Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Neubau einer SB-Tankstelle zwischen Landesstraße und Straße Am Bahnhof in Herrnburg und die zugehörige Begründung im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Beachtliche Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Lüdersdorf geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB). Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 777) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Lüdersdorf geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst worden. Der berichtigte Flächennutzungsplan kann wie oben angegeben eingesehen werden; ebenso können Auskünfte über den Inhalt gegeben werden.

Lüdersdorf, den 15.06.2015

gez. Prof. Dr. Huzel

Bürgermeister

(Siegel)

Fachbereich I

Schönberg, den 20. Juli 2015

Vermerk

zur Verteilung des Amtsblattes Ausgabe 06/2015

Das Amtsblatt Ausgabe 06/2015 – Erscheinungsdatum 26. Juni 2015 – wurde aufgrund des mehrwöchigen Poststreiks im Monat Juni nicht pünktlich verteilt.

Die Verteilung an die Haushalte im Amtsgebiet des Amtes Schönberger Land erfolgte erst mit Datum 17. Juli 2015 – somit sind die entsprechenden Amtlichen Bekanntmachungen erst mit Wirkung vom 18. Juli 2015 in Kraft getreten.

Schönberg, den 20. Juli 2015

gefertigt: Waschow

Amt Schönberger Land
Der Amtsvorsteher
Am Markt 15
23923 Schönberg

20.07.15

lf Vgs
.