

Begründung

**zur Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über den
Bebauungsplan Nr. 10,
Ortsteil Schattin,**

„Dorfplatz Schattin“

und

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

- Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB -

- Landkreis Nordwestmecklenburg -

für den Bereich

- nördlich und westlich der Hauptstraße in Schattin
- östlich des Gewässers II. Ordnung (Flurstück 23/1)
- südlich der Bebauung an der Hauptstraße in Schattin

betreffend Gemarkung Schattin, Flur 1,
Flurstücke: 12/1 und 12/2

- Satzungsexemplar -

Inhalt:

Teil 1

1. Allgemeines,
Bedeutung der Gemeinde Lüdersdorf in der Region, Anlass der Planung, Abgrenzung des Plangeltungsbereiches, Standortbedingungen, Karten- und Rechtsgrundlagen, Bestandteile des Bebauungsplanes
2. Planungsziele des Bebauungsplanes
3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klimaschutz und Festsetzungen und Hinweise bzgl. des Artenschutzes
4. Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Begründung der Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Stellung baulicher Anlagen
 - 4.4 Begründung der Festsetzungen zu der Fläche für den Gemeinbedarf
 - 4.5 Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes
 - 4.6 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen
 - 4.7 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen
 - 4.8 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
5. Erschließung
6. Hinweise
7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen
8. städtebauliche Kennziffern
9. Arbeitsvermerke

Teil 2 Anlagen

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 1 | Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, September 2020,
Planungsbüro Thomas Böhm, Hauptstraße 14, 23923 Schattin |
| Anlage 2a | Auszug aus dem Geotechnischen Bericht, 17.06.2020,
Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim und Morgner GmbH,
Bellevue 10, 23968 Gägelow |
| Anlage 2b | Bodenuntersuchung des Ingenieurbüros Höppner, Lübeck, vom 02.02.2021
(für die Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete und der privaten Grünfläche PG2) |
| Anlage 3 | Auszug aus der Schalltechnischen Prognose zum Neubau eines
Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Schattin,
SACHVERSTÄNDIGEN-RING Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau |

Hinweis:

Die im Planverfahren benannten Gutachten und DIN-Vorschriften können im Amt Schönberger-Land, FB IV, Gemeindeentwicklung und Bauleitplanung, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, eingesehen werden.

Teil 1

1. Allgemeines

Bedeutung der Gemeinde Lüdersdorf und des Ortsteils Schattin in der Region

Die Gemeinde Lüdersdorf ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP), 2011, als Grundzentrum innerhalb der Stadt-Umland-Region Lübeck eingestuft.

Im RREP ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 in einem Bereich Tourismusraum / Tourismusentwicklungsraum dargestellt. Südlich dieses Bereiches grenzt ein Bereich Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 selbst befindet sich nicht innerhalb dieser für den Naturschutz und die Landschaftspflege gesicherten Bereiche.

Die planerische Zielstellung des Bebauungsplanes, verdichtende Wohnbebauung und Festigung des Standortes der Feuerwehr im Ort, entspricht entsprechend RREP der regionalplanerischen Zielstellung für diesen Bereich.

Anlass der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Ortszentrum des Ortsteils Schattin. Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr und des zentralen Standortes für die Löschwasserversorgung des Ortsteils Schattin. An diesen Bereich soll auf einer Freifläche die Möglichkeit zur Errichtung von 4 Einfamilienhäusern in der Formensprache der umgebenden historischen Wohnbebauung geschaffen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf ist das Plangebiet als Dorfgebiet (§5 Baunutzungsverordnung, BauNVO) dargestellt. Die geplanten Nutzungen für das Wohnen und den Gemeinbedarf (hier: Feuerwehr) sind in einem Dorfgebiet zulässige Nutzungen.

In der Gemeinde Lüdersdorf besteht eine sehr hohe Nachfrage an Wohnraum in den verschiedenen Wohnformen, besonders an Eigenheimbauplätzen für alle Altersgruppen der Bevölkerung.

Der jetzige Zustand des Plangebietes ist aus dorfgestalterischer Sicht stark unbefriedigend. Die Fläche ist eine Brachfläche, die negativ im Gemeinde- und Landschaftsbild wirkt.

Der Plangeltungsbereich bietet ein Flächenpotential zur Erweiterung der baulichen Flächen der Gemeinde Lüdersdorf, neben der Funktion Feuerwehr/Löschwasserversorgung, auch für die Wohnfunktion im Sektor Eigenheimbau.

Die Nutzung der mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen wird die Verlagerung von Funktionsflächen für den Eigenheimbau in den tatsächlichen Außenbereich, d.h. hier offenen Landschaftsraum, verhindern.

Prüfung von Alternativstandorten

In Vorbereitung dieser Planaufstellung hat sich die Gemeinde Lüdersdorf intensiv mit der Untersuchung von Alternativstandorten für die Einordnung des neuen Feuerwehrgebäudes und der Erweiterung der Wohnbauflächen in Schattin auseinandergesetzt.

Im Ergebnis wurde auf den Planungsansatz aus 2002 zurückgegriffen, in dem bereits eine Ausweisung von Wohnbauflächen angestrebt wurde (aufbauend auf den Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan für diesen Bereich). Da die Freiwillige Feuerwehr nicht nur für den Einsatzfall im Ortsteil Schattin eine wichtige Rolle spielt, sondern auch ein fester Bestandteil des Dorflebens ist, wurde der Standort für ein neues Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr im relativen Ortszentrum (Bereich Dorfplatz) bestimmt.

Alternative Standortangebote wurden wegen schlechterer verkehrlicher und stadttechnischer Erschließung und fehlender „Zentrumsnähe“ und fußläufiger Erreichbarkeit verworfen. Zudem bietet gerade dieser Standort die Möglichkeit, den Grad der Siedlungsausdehnung und damit der Landschaftszergliederung für die notwendigen und angestrebten Funktionsbereiche, basierend auf dem wirksamen Flächennutzungsplan, zu minimieren.

Abgrenzung des Plangeltungsbereiches Bebauungsplanes Nr. 10, Standortbedingungen:

Die Fläche des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10 befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Schattin an und schließt direkt an bestehende Wohnbereiche im Bereich der Hauptstraße an.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die südlich und östlich des Plangebietes verlaufende Hauptstraße gesichert. Künftig wird ein Gehweg (privat mit Nutzungsrecht für die Allgemeinheit, aber Einschränkungen bzgl. Winterdienst u.ä.) das Plangebiet queren und den Bereich der Gemeinbedarfsfläche besser mit den angrenzenden Funktionsbereichen verbinden.

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 1,12 ha. Der Bebauungsplan wird aufgestellt für den Bereich

- nördlich und westlich der Hauptstraße in Schattin
- östlich des Gewässers II. Ordnung (Flurstück 23/1)
- südlich der Bebauung an der Hauptstraße in Schattin

und betrifft damit die Gemarkung Schattin, Flur 1, Flurstücke: 12/1 und 12/2.

Standortvorteile des Plangebietes sind:

- Ergänzung eines bereits durch die Wohnbebauung vorgeprägten Bereiches, keine zusätzliche verkehrliche Erschließung für den Fahrverkehr notwendig
- das Dorfzentrum im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr hat besondere funktionelle Bedeutung
- Anschluss an den Übergang in den offenen Landschaftsraum.

Karten- und Rechtsgrundlagen

Als Kartengrundlage für diesen Bebauungsplan dient die eine Vermessung aus 2001, aktualisiert 28.06.2017, Vermessungsbüro Lothar Bauer - Kerstin Siwek, Wismar, Höhenbezug: ca. HN76 (GPS), Lagebezug: GK S4282, Ergänzungen aus ALK in Randbereichen im September 2017.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03. 2020 (BGBl. I S. 587)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch Drittes Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung M-V (3. ÄndG LBauO M-V) vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V, Nr. 23, S. 682-687)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467).

Die Gesetze und Verordnungen gelten in ihrer letztgültigen Fassung.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Lüdersdorf besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit Planzeichenerklärung
- Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und Hinweise
- der Verfahrensübersicht

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

Der Bebauungsplan Nr. 10 ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Planverfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.

Der Plangeltungsbereich ist zum Teil bebaut (Container) und grenzt direkt bereits durch Wohnbebauung geprägte Bereiche entlang der Hauptstraße an. Im Plangebiet wurde eine unterirdische Löschwassereinrichtung (Zisterne mit 100 m³- Löschwassereinhalt) bereits errichtet. Die Baugenehmigung dazu liegt vor.

Das Plangebiet wird von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils von drei Seiten umschlossen.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden zur intensiveren Nutzung und zur Abrundung der Eigenheim-Bebauungsstruktur nutzbar gemacht. Die vorhandene bauliche Nutzung der Freiwilligen Feuerwehr wird mit einem Erweiterungspotential gesichert.

Die baulichen Strukturen am Gesamtstandort werden funktionell und baulich nachverdichtet.

Die ausgewiesene Fläche befindet sich in einem Bereich, der im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches umfasst nach grafischer Ermittlung auf der Planzeichnung ca. 1,12 ha. Die Bauflächen für das Allgemeine Wohngebiet umfassen davon ca. 5.383 m² (48%).

Bei der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von $(5.383 \text{ m}^2 \times 0,4) = 2.153 \text{ m}^2$.

Die diesbezügliche Flächenbegrenzung von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB wird damit unterschritten. Das Verfahren kann damit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Plangeltungsbereiches wird bei Umsetzung der Planung gesichert. Sowohl die verkehrliche als auch die stadttechnischen Anschlussbereiche sind vorhanden.

Die Ortslage Schattin ist jedoch nicht an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Auch mittelfristig ist die Errichtung einer zentralen Anlage zur Schmutzwasserentsorgung nicht geplant. Für die Ortslage Schattin ist der Zweckverband Grevesmühlen von der Abwasserbeseitigungspflicht bis 2020 befreit.

Für jedes der entstehenden Baugrundstücke ist daher eine eigene Kleinkläranlage, entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen, zu errichten und zu unterhalten.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterscheiden sich nicht wesentlich vom Zulässigkeitsmaßstab der umgebenden Bebauung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Mit der Planung wird kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht M-V unterliegt.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der Bestandteil der Planung ist (Anlage 1), werden die Belange des Artenschutzes bewertet.

Die Gemeinde Lüdersdorf geht davon aus, dass entsprechend der o.g. Bewertungen keine weiteren Betroffenheiten von geschützten Arten oder europäische Vogelarten mit der Vorbereitung und Umsetzung der Planung zu befürchten sind bzw. durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen getroffen wurden.

Das Planverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren durchgeführt und abgeschlossen werden.

Es kann damit aufgrund des Verweises auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs.1 BauGB abgesehen werden.

2. Planungsziele des Bebauungsplanes

2.1 Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzung zur Festigung des Standortes der Freiwilligen Feuerwehr im Dorfzentrum von Schattin, einschl. Löschwasserspeicher- und entnahmestelle für den gesamten Ortsteil Schattin
- das bauplanungsrechtliche Vorbereitung eines Eigenheimgebietes für 4 EFH (Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO, eingeschossige Gebäude)
- Herstellen eines Gehweges (privat) - Wegebeziehung entlang der Fläche für den Gemeinbedarf
- Erhaltung und Schutz des Grünbereiches im westlichen Teil des Plangebietes
- Anpflanzen von Bäumen im östlichen Bereich des Plangebietes
- Festsetzungen zur Gestaltung nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V), Aufnahme von Gestaltungsprinzipien aus der umgebenden Bebauung.

2.2 Erschließungsstruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die Hauptstraße, die südlich und östlich direkt an den Plangeltungsbereich anschließt.

Ein neuer Gehweg innerhalb des Plangebietes wird die Bedingungen für Fußgänger am Standort verbessern.

Alle angegliederten neuen Baugrundstücke, einschließlich des Grundstückes der Feuerwehr, sind direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar.

Die geplanten künftigen Grundstücksgrößen werden das Abstellen von Pkw auf den Baugrundstücken ermöglichen.

Durch den durch das Plangebiet hinzutretenden Verkehr entsteht keine Überbelastung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche (Hauptstraße).

Die Versorgung mit stadttechnischen Medien erfolgt über die am Standort im Bereich der Hauptstraße anliegenden Versorgungssysteme.

Für die Ortslage Schattin ist der Zweckverband Grevesmühlen von der Abwasserbeseitigungspflicht bis 2020 befreit.

2.3 Bebauungsstruktur

Ziel der Planung ist die Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen der vorhandenen Wohnbebauung in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes und damit die bauliche Abrundung der bebauten Ortslage von Schattin nach Süden.

Dementsprechend werden die entsprechenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die notwendigen gestalterischen Festsetzungen mit dem Bebauungsplan getroffen werden.

Bei der angestrebten künftigen Grundstücksgröße der Baugrundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes von > 1.300 m² können am Standort 4 Eigenheimbauplätze geschaffen werden.

2.4 Grün- und Freiraumstruktur

Die angestrebten Grundstücksgrößen im Allgemeinen Wohngebiet und die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen sichern die zusätzlichen Begrünungsmöglichkeiten der Baugrundstücke.

Im Bereich der privaten Grünfläche PG 1 ist neben dem Erhalt der Fläche als Grünfläche das Anpflanzen von Bäumen geplant.

Der Grünbestand im südwestlichen Bereich des Plangebietes bleibt erhalten.

3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klimaschutz und Festsetzungen und Hinweise bzgl. des Artenschutzes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 10 befindet sich zurzeit im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Lüdersdorf. Der Bereich ist nicht bauleitplanerisch vorbereitet.

Der Bereich angrenzend an den Funktionsbereich der Freiwilligen Feuerwehr / örtlichen Löschwasserversorgung steht für die bauliche Entwicklung zur Verfügung und wird mit dieser Planung als Wohngebiet in den Gemeindeorganismus einbezogen werden.

Als innergemeindlicher Standort bietet das Plangebiet ausgezeichnete Voraussetzungen zur Einordnung von Wohngebäuden am Standort.

Landesraumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (LEP M-V 2016)

Im LEP ist die Gemeinde Lüdersdorf als Grundzentrum definiert. Grundzentren sollen u.a. als Wohnstandort gestärkt und weiterentwickelt werden.

Diese Planaufstellung untersetzt diese regionalplanerische Aufgabenstellung.

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet ist darin größtenteils als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) dargestellt. Die mit dem Bebauungsplan benannten zulässigen Nutzungen sind in einem Dorfgebiet zulässig.

Der Planinhalt des Bebauungsplanes Nr. 10 ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Klimaschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dieser Grundsatz ist im Rahmen des Abwägungsprozesses bezogen auf den Gegenstand dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Maßnahme	Bewertung aus Sicht des Klimaschutzes
Erweiterung Bauflächen am innergemeindlichen Standort	- Flächenversiegelung gegenüber des Bestandes, aber - Innenverdichtung, keine Erweiterung nach außen
Erhaltung der Grünbereiche am Standort	- sehr positiv
Bewertung:	keine Beeinträchtigungen

Mit dem Planvorhaben wird eine Ausdehnung versiegelter Flächen erfolgen. Heute vorhandene versickerungsfähige Bodenflächen gehen für die Funktion im Naturhaushalt zum Teil verloren. Tendenziell wird die Standortentwicklung positiv wirken, da damit die Flächenausdehnung bebauter Flächen in den Landschaftsraum für den vorhandenen Nutzungsbedarf eingedämmt wird und die vorhandenen Netze der technischen Infrastruktur effektiver genutzt werden können.

Von der Planung gehen bei Umsetzung der entsprechenden Planungsziele keine klimaschädigenden Wirkungen aus.

Die geplanten Maßnahmen werden bezogen auf ggf. eintretende klimatische Veränderungen (Starkwinde, Starkregenereignisse, ansteigende Wasserstände, usw.) realistisch umsetzbar sein.

Die Gemeinde Lüdersdorf wird im Zuge weiterer städtebaulicher Planungen den Belangen des Klimaschutzes weiterhin besondere Beachtung widmen. Die geplanten Maßnahmen aus diesem Bebauungsplan haben, wie oben dargelegt, keine negativen Wirkungen auf den Klimaschutz.

Artenschutz (siehe vor allem Anlagen 1 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag)

Im Rahmen der Planaufstellung wurde durch das Planungsbüro Thomas Böhm der artenschutzrechtliche Fachbeitrag erarbeitet.

Die Ergebnisse sind in das Planverfahren eingeflossen.

Der Artenschutzfachliche Fachbeitrag ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

Ergebnis der Untersuchungen ist, dass die artenschutzrechtlichen Belange in der Planungsebene des Bebauungsplanes hinreichend Berücksichtigung finden, wenn folgende Regelungen und Hinweise bei der Vorbereitung und Umsetzung geplanter Bauvorhaben berücksichtigt werden:

- Der in der privaten Grünfläche PG 2 vorhandene Gehölzbestand sowie das Kleingewässer mit seinen Verlandungszonen sind zu erhalten.
- Vorhandene weitere Gehölzflächen und Bäume sind zu erhalten und zu schützen.
- Die Baufeldberäumung darf nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Maßnahmen zum Artenschutz werden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Belange des Artenschutzes werden damit durch den Bebauungsplan berücksichtigt.

Eine Teilfläche des Plangeltungsbereiches, eine Teilfläche aus dem Flurstück 12/2 der Gemarkung Schattin, befindet sich im Feldblock DEMVLI082DA10025 (Dauergrünland). Der bewirtschaftende Nutzer ist rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme zu informieren ist.

4. Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt (WA 1 bis WA 3). Entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die umgebende Bebauung wird durch die Wohnfunktion bestimmt. Es muss daher – auch zum Schutz der benachbarten Wohnbauflächen – gesichert werden, dass sich im Bereich der neuen Wohnbaufläche keine Nutzungen entwickeln, die die Wohnnutzung in diesem Bereich in unzulässiger Weise beeinträchtigen. Dazu gehören auch Nutzungen, die zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen oder Emissionen führen könnten.

Es wurde deshalb von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bietet, die die Wohnnutzung störenden Nutzungen, die gemäß § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuschließen; hier: Ausschluss der Nutzung von „nicht störenden Handwerksbetriebe“.

Die Ausnahmetatbestände für Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes, da die aufgeführten Nutzungen nicht dem Gebietscharakter entsprechen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in der Regel flächenintensiv, erhöhen das Verkehrsaufkommen über Gebühr und haben im unmittelbaren Wohnbereich funktionell keine positiven Wirkungen.

4.2 Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl sowie die zulässigen Höhen bestimmt. Diesen Festsetzungen kommt für das gesamte Erscheinungsbild des Plangebietes eine wesentliche Bedeutung zu, um den städtebaulich gewünschten Charakter für das Baugebiet zu sichern.

Zur Regulierung der Nutzungsintensität der hinzutretenden Hauptgebäude in den Baublöcken

WA 1 bis WA 3 wird weiterhin festgesetzt, dass je Hauptgebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

Für die Bauflächen der Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet wird die maximale Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit besteht für den gesamten Bereich ein Entwicklungspotential, was den Nutzungsanforderungen des Baugebietes im ländlichen Raum entspricht.

Mit der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 beabsichtigt die Gemeinde Lüdersdorf die Schaffung einer großen Variabilität zur Nutzung der Grundstücke durch die Grundstückseigentümer und bietet auch die tatsächliche Möglichkeit für die künftigen Bauherren, bei den angestrebten Grundstücksgrößen, den durch die eigene Nutzung erzeugten Stellplatzbedarf für Pkw und den Bedarf an Wohnnebenflächen, bezogen auf das Anforderungsprofil im ländlichen Raum, auf dem eigenen Grundstück abdecken zu können.

Die Festsetzung der maximalen Geschossflächenzahl von 0,3 für die Bauflächen der Allgemeinen Wohngebiete sichert, dass je hinzutretendem Hauptgebäude je Baugrundstück nur Hauptgebäude mit einer maximalen „Wohnfläche“ von ca. 400 m² entstehen können.

Dabei wird festgesetzt, dass für die Ermittlung der zu berücksichtigenden Geschossfläche Flächen von Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO (d.h. Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem zulässigen Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen), Balkone Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstigen Abstandsflächen) zugelassen werden können, unberücksichtigt bleiben.

Mit diesen Festsetzungen nimmt die Gemeinde Bezug auf die städtebauliche Situation im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes.

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die Überschreitung dieser maximalen Grundflächenzahl entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO bis auf 0,8 ist zulässig.

Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe für die hinzutretenden Hauptgebäude orientiert sich am Höhenmaßstab der umgebenden Wohnbebauung.

Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf das Höhensystem HN 76.

Der Höhenfestpunkt ist die Schachtdeckeloberfläche (HBP = 14,40 m) des Schachtes vor dem Haus Hauptstraße 17, nordöstlich des Plangeltungsbereiches (in der Planzeichnung gekennzeichnet).

Dieser festgesetzte maximale Wert der zulässigen Traufhöhe in den Baublöcken WA 1 bis WA 3 ist der jeweilige Grenzwert. Es soll eine maximale Traufhöhe über dem künftig angrenzenden Erschließungsraum von maximal 5,00 m über dem jetzigen Gelände ermöglicht werden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse für die hinzutretenden Gebäude orientiert sich ebenfalls am Entwicklungsmaßstab der umgebenden Bebauung.

Die Festsetzungen zur maximalen Geschossigkeit, der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe und zur ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern sichern zusammen mit den Festsetzungen für den Bereich der Allgemeinen Wohngebiete zur Dachneigung der Hauptgebäude (zulässige Dachneigung der Dächer der Hauptgebäude 30° bis 50°) in den gestalterischen Festsetzungen, dass sich die hinzutretende Wohnbebauung diesbezüglich der umgebenden Bebauung anpasst und sich in den Gesamtrahmen einfügen wird.

Das künftige Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr wird sich bzgl. der Höhenentwicklung und Materialwahl der Fassaden in das bauliche Ensemble einfügen. Es ist aber entsprechend der zulässigen Nutzung ein Solitärbau, welcher in Einzelbereichen der Baukörpergestaltung sich vom „durchschnittlichen“ Wohngebäude in Schattin auch abheben darf.

4.3 Begründung der Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Stellung von baulichen Anlagen

Ziel der Planung ist, neben der Sicherung des Funktionsstandortes Feuerwehr, die Entwicklung eines attraktiven und vermarktungsfähigen Eigenheimstandortes zur Erweiterung und Abrundung des Ortsteils Schattin.

Das Wohnen soll mit einem intensiven Bezug zwischen den privaten Innenräumen der Wohngebäude, den Grünflächen auf den Baugrundstücken und den angrenzenden begrünten Räumen erfolgen. So wird durch die festgesetzte Bauweise und die Baugrenzen die Grundstruktur definiert, die auch die gezielte Freihaltung privater Grundstücksflächen berücksichtigt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Bauweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes festgesetzt werden. Die Festsetzung der offenen Bauweise wird für die neuen Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet für notwendig gehalten, um die Entstehung unmaßstäblicher Gebäude zu verhindern und die Bebauungsstruktur harmonisch zu entwickeln.

Die Festsetzungen der offenen Bauweise und der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sichern, dass die angestrebte Bebauungsstruktur am Standort mit großzügigen Eigenheimbaugrundstücken erzeugt werden kann.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass in den zulässigen Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Damit wird gesichert, dass tatsächlich ein Eigenheimgebiet mit einer geringen Nutzungsdichte je Baugrundstück entstehen kann.

Die Baugrenzen in den Baublöcken WA 2 und WA 3 sind in einem großen, ungegliederten Baublock gefasst, um die Variabilität der Baukörperanordnung zu ermöglichen und eine die praktikable Umsetzung des Bebauungsplanes zu ermöglichen.

Die privaten Stellplätze für die neuen Wohngebäude sind auf den Bauflächen der privaten Baugrundstücken zu errichten.

Durch die Festsetzung, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO im Bereich zwischen der angrenzenden Hauptstraße und der der Hauptstraße zugewandten Baugrenze sowie deren Verlängerung parallel zu den Verkehrsflächen bis zur künftigen Flurstücksgrenze der Baugrundstücke, im Abstand der Baugrenze zu den Verkehrsflächen in diesem Bereich, nicht zulässig sind, wird gewährleistet, dass diese Bereiche auch nicht mit untergeordneten Gebäuden bebaut werden dürfen.

Da die künftigen Baugrundstücke auch im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete jeweils mit einer eigenen vollbiologischen Kleinkläranlage ausgestattet werden müssen, ist im Interesse der Reduzierung des Erschließungsaufwandes auf den Baugrundstücken selbst die Variante der Einordnung entsprechender unterirdischer Kleinkläranlagen auch im Bereich zwischen der

straßenseitigen Baugrenze und der Grundstücksgrenze möglich, sofern diese unterirdischen Kleinkläranlage (außer im Bereich des Revisions- und Entleerungsdeckels) mit einer Grassaat abgedeckt sind.

Die angestrebte offene Gestaltung des Baugebietes kann dadurch erfolgen. Es wird damit verhindert, dass die o.g. Anlagen das Raumprofil der neuen städtebaulichen Räume einengen werden. Die neuen Wohngebäude mit ihrem festgesetzten Mindestabstand zum öffentlichen Erschließungsraum, definiert durch die festgesetzte Baugrenze, werden das Raumprofil des öffentlichen Raumes prägen. Diesbezügliche Störungen durch das Herantreten von Nebenanlagen, Garagen und Carports direkt an die Baugrundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum werden damit ausgeschlossen.

Die seitlichen Grenzen für die Bebauung auf den Grundstücken ergeben sich unter Berücksichtigung der Festsetzung der offenen Bauweise aus dem Bauordnungsrecht.

4.4 Begründung der Festsetzungen zu der Fläche für den Gemeinbedarf

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist die Errichtung und Nutzung eines Feuerwehrgebäudes, einschließlich der für diese Nutzung notwendiger Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Freiflächen zulässig.

Ebenfalls zulässig ist die Einordnung von unterirdischen und oberirdischen Anlagen zur Speicherung und Entnahme von Löschwasser für die Löschwasserversorgung des Ortsteils Schattin.

Mit dieser Festsetzung der zulässigen Nutzungen am Standort wird der Standort der Freiwilligen Feuerwehr am Standort als Teil des Dorfzentrums gesichert; Erweiterungsmöglichkeiten sind ermöglicht.

Durch die geplante Zufahrt zur Stellplatzfläche des Nutzungskomplexes Feuerwehr entstehen Beeinträchtigungen für das nördlich angrenzende Wohngrundstück, die sich aber entsprechend der gutachterlichen Prüfung innerhalb des „Normbereiches“ befinden.

Zur Minderung der Beeinträchtigung durch diese Zufahrt wird dennoch im Zuge der Errichtung des Funktionskomplexes Feuerwehr an der nördlichen Grenze des Grundstückes für den Gemeinbedarf ein Sichtschutzzaun mit einer Höhe von 2,00 m errichtet.

4.5 Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes

Durch die Definition der Wohnbauflächen entsteht kein hinzutretendes Lärmquellenpotential, welches negative Auswirkungen auf angrenzende Funktionsbereiche hat.

Mit dem Bebauungsplan wird jedoch darauf hingewiesen, dass mit der Einordnung der Freiwilligen Feuerwehr am Standort eine Funktionsverdichtung stattfinden wird, die im Ausnahmefall auch relevant für die Belange des Immissionsschutzes ist.

Im Vorfeld der Planung hat die Gemeinde daher eine entsprechende Untersuchung dieser Belange beauftragt (Prognose zum Neubau eines Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Schattin, SACHVERSTÄNDIGEN-RING Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Hamburg), deren Ergebnis in den Bebauungsplan eingeflossen ist:

Im Regelbetrieb sowie bei Fahrzeug- und Gerätewartung der Freiwilligen Feuerwehr werden danach die Immissionsrichtwerte an allen relevanten Immissionsorten, auch bei Betrachtung der angrenzenden Bereiche außerhalb des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet, deutlich unterschritten.

Eine Überschreitung der zulässigen Spitzenpegel durch die künftige Nutzung in der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf Feuerwehr tritt im Regelbetrieb sowie bei Fahrzeug- und Gerätewartung der Freiwilligen Feuerwehr nicht auf.

Es wird jedoch mit dem Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Immissionswerte der TA-Lärm im Einsatzfall (Einsätze der Gefahrenabwehr, gemäß der Einsatzübersicht der letzten 3 Jahre Anzahl der Nacheinsätze deutlich unterhalb von 10 Einsätzen) durch den Einsatz des Einsatzhorns überschritten werden können.

Die Gemeinde löst diesen Immissionsschutzkonflikt wie folgt:

Das Ausfahren der Einsatzfahrzeuge vom Feuerwehrgelände im Alarmierungsfall in die angrenzende Hauptstraße erfolgt mit Blaulicht, aber auch ohne den Einsatz des Signalhorns.

Aufgrund dessen wird im Bebauungsplan die folgende Festsetzung getroffen:

„5.3 Im Alarmierungsfall darf das Ausfahren der Einsatzfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr vom Feuerwehrgelände in die angrenzende Hauptstraße nur mit Blaulicht und ohne Einsatz des Signalhorns erfolgen. Der Einsatz des Signalhorns ist auf dem Grundstück nicht zulässig.“

Die Zumutbarkeitsschwelle für den Alarmierungsfall von 95 dB(A) wird damit für alle relevanten Immissionsorte deutlich unterschritten. Die Fahrzeugsirene darf dann erst im weiteren Verlauf der Hauptstraße eingesetzt werden.

Ergänzend ist vorgesehen, den Verkehrsfluss beim Ausfahren der Einsatzfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr vom Feuerwehrgelände auf die angrenzende Hauptstraße im Einsatzfall durch eine Lichtzeichenanlage zu regeln. Zur Berücksichtigung des immissionsschutzrechtlichen Belanges wird die Ordnung des Verkehrsflusses beim Ausfahren der Einsatzfahrzeuge der Freiwilligen Feuerwehr vom Feuerwehrgelände auf die angrenzende Hauptstraße im Einsatzfall über einen Hinweis im Textteil des Bebauungsplans gefestigt. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Feuerwehrgerätehaus zu konkretisieren.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

Allgemeine Wohngebiete (WA)

tags 55 dB(A)

nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Schattin. Beeinträchtigungen aus dem Fahrverkehr auf der wenig befahrenen Hauptstraße sind nicht zu erwarten.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen für den möglichen Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft- und Wärmepumpen im Plangebiet getroffen, damit die nachbarlichen immissionsschutzrechtlichen Belange innerhalb des neuen Wohngebietes auch durch den Betrieb der o.g. Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Grundlage für die Festsetzung ist die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm). Die Vorschrift definiert die „maßgeblichen Immissionsorte“ im Pkt. 2.3 und der Anlage A.1.3 wie folgt:

„2.3 Maßgeblicher Immissionsort

Maßgeblicher Immissionsort ist der nach Nummer A.1.3. des Anhangs zu ermittelnde Ort im Einwirkungsbereich der Anlage, an dem eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist. Es ist derjenige Ort, für den die Geräuschbeurteilung nach dieser Technischen Anleitung vorgenommen wird.

A.1.3 Maßgeblicher Immissionsort

Die maßgeblichen Immissionsorte nach Nummer 2.3 liegen

- a. bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989;
- b. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen;
- c. bei mit der zu beurteilenden Anlage baulich verbundenen schutzbedürftigen Räumen, bei Körperschallübertragung sowie bei der Einwirkung tieffrequenter Geräusche in dem am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raum.

Ergänzend gelten die Bestimmungen nach DIN 45645-1, Ausgabe Juli 1996, Abschnitt 6.1 zu Ersatzmessorten sowie zur Mikrofonaufstellung und Messdurchführung.“

Geruchimmissionen aus der Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Ackerflächen sind daher nicht auszuschließen. Immissionsschutzrelevante landwirtschaftliche Anlagen sind im Nahbereich zum Plangebiet nicht vorhanden.

Immissionen aus stadttechnischen Anlagen

Entsprechend § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) sind Niederfrequenzanlagen, wie Freileitungen und Transformatorenstationen, so umzuverlegen bzw. so zu errichten bzw. zu gestalten, dass eine unzulässige Beeinflussung durch Überschreitung der Grenzwerte bzw. eine Schädigung von Personen ausgeschlossen wird.

Die Anordnung der Sammler, der Kontroll- und Einlaufschächte sowie ggf. einer Pumpstation für die Entwässerung hat so zu erfolgen, dass eine Belästigung durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen wird.

sonstige Immissionen

Beabsichtigte Nutzungen von Grundstücken sind unter Berücksichtigung des Standortes so zu planen und bautechnisch so auszuführen, dass sichergestellt ist, dass der Entstehung von Nutzungskonflikten durch Beeinträchtigungen durch Rauchbelästigungen durch das Betreiben und das mögliche Nutzungsverhalten des Betreibers von Feuerungsanlagen, Zweitfeuerstätten sowie Zusatzfeuerstätten für feste Brennstoffe und deren erforderliche Lagerung aus den Außenwohnbereichsgrundstücken unabhängig von der Nennwärmeleistung, die der 1. BImSchV unterliegt, vorgebeugt wird.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schall- und bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.

Sollten im Plangebiet Wärmepumpen als Gebäudeheizung geplant sein, ist zum Schutz der Nachbarschaft die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.

Die Einhaltung der Ableitbedingungen für Abgase (Kamin) richtet sich nach § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. BImSchV. Demnach muss bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt, die nach dem 22.03.2010 errichtet wird, der Abstand zum Fenster des benachbarten Wohngebäudes mindestens 15 Meter betragen.

Ist dieser Abstand nicht eingehalten, muss die Schornsteinmündung die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen des benachbarten Wohngebäudes um mindestens 1 Meter überragen.

Eine Blendwirkung von zulässigen Modulen von Solaranlagen wird für die Umgebung ausgeschlossen. Es sind nur Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zulässig.

4.6 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücken, oder übergeleitet in den Bereich der privaten Grünfläche PG 2, zur Versickerung / Verdunstung zu bringen ist.

In Teilbereichen der privaten Grünfläche PG 2 (Bereich GL 2) sind, unter Berücksichtigung des Erhalts vorhandener Bäume und Sträucher, Flächen, Leitungen und Anlagen für die Verdunstung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet zulässig. Ein Ziel der Entwicklung dieser Fläche ist auch die Vernässung des Bodens in Teilbereichen.

Mit der o.g. Festsetzung wird gesichert, dass die baulichen Maßnahmen in diesen Bereichen, besonders unter Berücksichtigung der relativ großen Baugrundstücke, keinen Einfluss auf den Wasserhaushalt am Standort haben.

Bezüglich des Erhalts und der Pflege des Baumbestandes im Plangebiet sind die naturschutzrechtlichen Regelungen bzgl. des Baumschutzes relevant.

Die im Plangebiet vorhandenen Grünbereiche (PG 2) sind zu erhalten.

Im Bereich der privaten Grünfläche PG 1 sind standortgerechte Bäume zu pflanzen.

Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort der zu pflanzenden Bäume kann dabei im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung verändert und präzisiert werden.

Mit dieser zusätzlichen Begründung, angrenzend an den des öffentlichen Verkehrsraum Hauptstraße, wird das Ortsbild diesbezüglich harmonisch weiter entwickelt.

4.7 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen

Der Rahmen der getroffenen gestalterischen Festsetzungen orientiert sich dieser Bebauungsplan am Gestaltungsrahmen der vorhandenen angrenzenden Bebauung im Ortskern von Schattin.

Die getroffenen Festsetzungen für die hinzutretende Wohnbebauung zur Ausbildung von Dächern und Fassaden sowie den den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten, Grundstückseinfriedungen sichern, zusammen mit den weiteren getroffenen Festsetzungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung, die angestrebte gestalterische Qualität im künftigen Baugebiet.

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr) werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen. Ein Feuerwehrgebäude ist ein Funktionsbau und aus baugestalterischer Sicht auch als ein Solitärbau zu betrachten.

Die Gemeinde Lüdersdorf wird als Bauherr des künftigen Feuerwehrgebäudes besonders Augenmerk auf die baugestalterische Qualität des hinzutretenden Gebäudes legen.

4.8 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Mit den Festsetzungen zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden bauplanungsrechtlich Rechte bzgl. des Begehens des privaten Gehweges, bzgl. der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf der privaten Grünfläche PG 2 und bzgl. der Rechte zum Verlegen von Trinkwasserversorgungs- und Regenwasserleitungen im Bereich des privaten Gehweges ermöglicht. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzungen hindern den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z. B. durch Errichtung baulicher Anlagen), die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindert oder unmöglich machen würde.

Diese Rechte sind im weiteren Verfahren durch die Parteien vertraglich zu vereinbaren, durch Bestellung von dinglichen Rechten, Grunddienstbarkeit (BGB) oder durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts zu sichern.

Im Bereich der privaten Grünfläche PG 2 am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes werden in dem Bereich östlich des Gewässers 2. Ordnung ein Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 4,00 m zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine für Instandhaltungsarbeiten an diesem Gewässer festgesetzt (GFL 1).

Die Zugänglichkeit dieses Bereiches ist damit für diesbezüglich Befugte gesichert.

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich GL 2 innerhalb der privaten Grünfläche PG 2 wird ein Leitungs- und Überleitungsrecht zum Zwecke der Verdunstung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser auf die Fläche PG 2 zugunsten des Flurstücks 12/1 (Feuerwehr) sowie für die entstehenden Eigenheimgrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 WA 2 und WA 3 aus dem Flurstück 12/2 festgesetzt.

Im Bereich GL 3 der privaten Verkehrsfläche - Gehweg- wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zum Zwecke der Verlegung von Regenwasserleitungen auf die angrenzende private Grünfläche PG 2 zugunsten der entstehenden Eigenheimgrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 aus dem Flurstück 12/2 festgesetzt.

Mit den Maßnahmen GL 2 und GL 3 wird den angrenzenden Baugrundstücken die Möglichkeit zur Überleitung von Niederschlagswasser auf die private Grünfläche gegeben.

Im Bereich GFL4, flächengleich mit GF 3, der Verkehrsfläche Gehweg, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen bzw. der entstehenden Eigenheimgrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 aus dem Flurstück 12/2 zum Zwecke der Leitungsverlegung einer Trinkwasserversorgungsleitung zur Versorgung der entstehenden Eigenheimgrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt. Damit wird eine Alternativmöglichkeit zur Verlegung einer Trinkwasserversorgungsleitung in der Hauptstraße bauleitplanerisch gesichert.

5. Erschließung

Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die vorhandene Hauptstraße innerhalb der Ortslage Schattin erschlossen.

Alle neuen Baugrundstücke erhalten direkte Zufahrten von Hauptstraße. Das Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr besitzt bereits eine solche Zufahrt. Dieser Zufahrtsbereich wird ausgebaut werden.

Das durch das Plangebiet hervorgerufene zusätzliche, aber sehr, sehr geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen wird durch das angrenzende örtliche Straßensystem aufgenommen.

Die im Plangebiet entstehenden Wohn-Baugrundstücke, mit > 1.300 m² Grundstücksfläche, und die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,4 ermöglichen, dass der entstehende Stellplatzflächenbedarf der Wohngrundstücke auf den Grundstücken selbst abgedeckt werden wird.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist die Einordnung von funktionsgebundenen Stellplätzen (max. 18 Stück) ebenfalls zulässig.

Notwendig werdende Verkehrsbeschilderungen sind mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen bzw. ein Verkehrszeichenplan ist zur Anordnung einzureichen.

Resultieren aus den Maßnahme Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, so gilt gemäß § 45 (6) StVO Folgendes: Die Unternehmer müssen – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der zuständigen Behörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen.

Soweit zutreffend sind Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast mit einzureichen.

Ableitung von Niederschlägen

Der Plangeltungsbereich befindet sich außerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers der privaten Grundstücke erfolgt gemäß der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 08.12.2016 erlaubnisfrei.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll daher grundsätzlich gemäß vorliegendem Baugrundgutachten über Mulden- / Rigolensysteme versickert werden. Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu bauen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten.

Das im Plangeltungsbereich auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird in erster Linie auf den relativ großen Baugrundstücken bei den anstehenden Bodenverhältnissen zur Versickerung gebracht.

Mit dem Bebauungsplan werden jedoch auch Möglichkeiten zum Überleiten des unverschmutzten Niederschlagswassers in Teilbereiche der privaten Grünfläche geschaffen.

Die anstehenden Bodenverhältnisse ermöglichen, bei entsprechender Ausbildung der notwendigen Versickerungsbereiche, das Versickern von Niederschlagswasser nach Arbeitsblatt DWA 138 (siehe Anlagen 2a und 2b, Auszüge aus den Bodengutachten des Ingenieurbüros Buchheim und Morgner PartGmbH und des Ingenieurbüros Höppner).

Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung

Durch die mit diesem Bebauungsplan zulässigen Nutzungen ist eine Erhöhung der notwendigen Trinkwassermenge bzw. anfallenden Abwassermenge verbunden.

Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist über Anschlüsse an die östlich des Plangebietes verlaufende Trinkwasserversorgungsleitung möglich.

Der Versorger, Zweckverband Grevesmühlen, ist frühzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

Die Ortslage Schattin ist nicht an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Auch mittelfristig ist die Errichtung einer zentralen Anlage zur Schmutzwasserentsorgung nicht geplant. Für die Ortslage Schattin ist der Zweckverband Grevesmühlen von der Abwasserbeseitigungspflicht bis 2020 befreit.

Für jedes der entstehenden Baugrundstücke ist daher eine eigene Kleinkläranlage, entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen, zu errichten und zu unterhalten.

Der Zweckverband Grevesmühlen ist weiterhin zuständig für das Entleeren und Transportieren des in der Kleinkläranlage anfallenden Fäkalien Schlammes.

Für die Grundstücksentwässerung ist der Grundstückseigentümer verantwortlich. Hinsichtlich einer Überbauung bzw. der Sicherheitsabstände zu Bauwerken sind die allgemeinen Regeln der Technik zu beachten (u.a. DIN 1986).

Die Löschwasserversorgung der hinzutretenden Bauflächen (Grundschutz gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 - 48 m³/h über 2 Stunden) erfolgt über die im Bereich der Gemeinbedarfsfläche vorhandenen Zisterne mit 96 m³ Löschwasserinhalt. Das Plangebiet befindet sich insgesamt innerhalb des Versorgungsradius von 300 m.

Darüber hinaus entstehende Bedarfe sind ggf. durch den Verursacher durch Anlegen von entsprechenden Bohrbrunnen abzudecken und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Gasversorgung

Der Standort ist nicht an das regionale Gasversorgungsnetz angeschlossen.

Elektroenergieversorgung

Der Standort wird durch das vorhandene Elektroenergienetz versorgt. Versorgungsleitungen befinden sich außerhalb des Plangebietes (nördliche B-Plangrenze im Grenzbereich zum Flurstück 10/21 und in der Hauptstraße).

Notwendige Leistungs- und Netzerweiterungen, die sich aus dem Leistungserfordernis der geplanten Anlagen am Standort ergeben werden, sind frühzeitig im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit dem Versorger abzustimmen.

Die weitere Erschließungsplanung / Durchführung der Baumaßnahmen ist mit dem Versorger, der E.DIS Netz GmbH, abzustimmen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg als öffentlichem – rechtlichem Entsorgungsträger. Die Baugrundstücke liegen an öffentlichen Verkehrsflächen und sind für Entsorgungsfahrzeuge zugänglich.

Die künftigen Baugrundstücke im Plangeltungsbereich können alle direkt von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Telekommunikationsanlagen

Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom Technik GmbH angeschlossen werden. Versorgungstrassen befinden sich in der angrenzenden Hauptstraße.

Geplante Baumaßnahmen sind mit dem der Deutschen Telekom Technik GmbH abzustimmen.

6. Hinweise

6.1 Denkmalschutz und Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Einzeldenkmale. Der Umgebungsschutz für das Baudenkmal Hauptstraße 30 (südlich des Plangeltungsbereiches) ist jedoch zu beachten.

Alle Wohngrundstücke befinden sich im Bereich des Umgebungsschutzes des Baudenkmals Haus Nr. 30. Unabhängig von der Genehmigungsfreistellung nach § 62 LBauO M-V ist durch die künftigen

Bauherren eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 7 Denkmalschutzgesetz M-V bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzuholen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bodendenkmale.

Wenn während der Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V. Nr.1 vom 14. Januar 1998) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

6.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

6.4 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstückbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

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 vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

6.5 Munitionsfunde

Im Rahmen der Grundlagenermittlung zur Planung wurde eine Anfrage beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V gestellt. Entsprechend der vorliegenden Auskunft des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 27.11.2017 bestehen aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr zum Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

In Mecklenburg-Vorpommern sind jedoch Munitionsfunde nicht auszuschließen. Vor Bauausführung wird das Einholen einer Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V empfohlen.

6.6 Bodenschutz

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

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 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 zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

6.7 Geodätische Festpunkte

Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme - und Sicherungspunkte des Lagenetzes des Landes M-V. Auf den Erhalt des Lagenetzes ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

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 herstellen zu lassen.

6.8 Baumschutz

Während der Bauzeit sind die Bäume innerhalb des Plangebietes gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zweckmäßig zu schützen. Im Kronentraufbereich des gesetzlich geschützten Altbaubestandes innerhalb des Plangebietes (Bodenfläche unter der Krone) sowie zuzüglich 1,50 Meter nach allen Seiten der Bäume hinaus, ist das Abstellen und Lagern von Baumaterialien und Baufahrzeugen sowie das Befahren unzulässig.

Die Beseitigung der Bäume sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung der Bäume führen können, sind verboten.

7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 10 soll zeitnah erfolgen.

Bodenordnerische Maßnahmen werden notwendig.

Die Kosten der Kosten der Planung werden nicht von der Gemeinde getragen, sondern durch einen städtebaulichen Vertrag mit weiteren Begünstigten der Planung übernommen.

8. Kennziffern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,12 ha.

Geltungsbereich	insgesamt		11.239 m ²	100%
Allgemeines Wohngebiet			5.383 m ²	48%
WA 1	1.335 m ²			
WA 2	1.331 m ²			
WA 3	2.717 m ²			
Gemeinbedarf			1.991 m ²	18%
Verkehrsfläche, Gehweg			252 m ²	2%
Private Grünflächen			3.613 m ²	32%
private Grünfläche	PG1	774 m ²		
private Grünfläche	PG2	2.839 m ²		

9. Arbeitsvermerke

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 wurde durch die Gemeindevertretung am 30.11.2021 gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 10 wurde durch die Gemeinde Lüdersdorf in Zusammenhang mit dem

Architekturbüro Bürger, Dipl.-Ing. Wolfgang Bürger

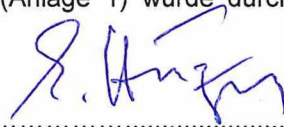
Mozartstraße 17, 19053 Schwerin, Tel.: 0385 / 79 99 50, Fax: 0385 / 79 99 51

E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

erarbeitet.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Anlage 1) wurde durch das Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, erarbeitet.

aufgestellt: 14.02.2023



- Bürgermeister -



Teil 2 Anlagen

- Anlage 1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, September 2020,
Planungsbüro Thomas Böhm, Hauptstraße 14, 23923 Schattin

- Anlage 2a Auszug aus dem Geotechnischen Bericht, 17.06.2020,
Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim und Morgner GmbH
Bellevue 10, 23968 Gägelow (für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche)

- Anlage 2b Bodenuntersuchung des Ingenieurbüros Höppner, Lübeck, vom 02.02.2021
(für die Bereiche der Allgemeinen Wohngebiete und der privaten Grünfläche PG2)

- Anlage 3 Auszug aus der Schalltechnischen Prognose zum Neubau eines
Feuerwehrgerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr Schattin,
SACHVERSTÄNDIGEN-RING Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Bad Schwartau