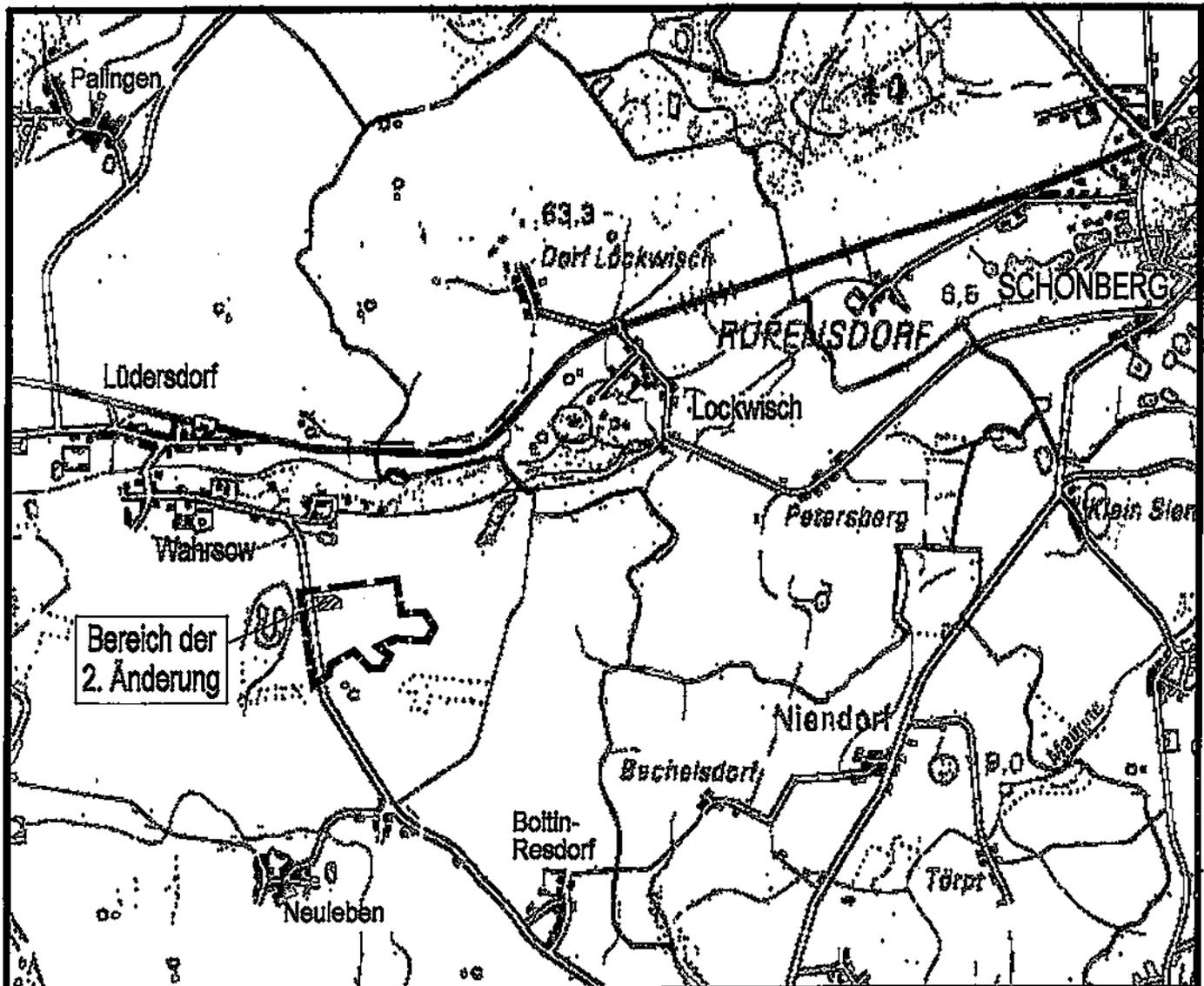


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 DER GEMEINDE LÜDERSDORF

FÜR DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET
SÜDÖSTLICH DER ORTSLAGE WAHRSOW
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Brettscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
20936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 19. Februar 2008

SATZUNG

Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf für das Bebauungsplangebiet südöstlich der Ortslage Wahrsow im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. <u>Allgemeines</u>	2
2. <u>Rechtsgrundlagen</u>	3
3. <u>Verfahrensdurchführung</u>	3
4. <u>Änderungen im Einzelnen</u>	4
4.1 Maß der baulichen Nutzung	4
4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
4.3 Städtebauliche Zahlen und Werte	5
4.4 Ausgleichs- und Ersatzregelung	6
4.5 Landschaftsbildbewertung	6
4.6 Redaktionelle Anpassungen	12
5. <u>Auswirkungen der Planung</u>	12
6. <u>Hinweise</u>	14
7. <u>Beschluss über die Begründung</u>	15
8. <u>Arbeitsvermerke</u>	15

1. Allgemeines

Die Gemeinde Lüdersdorf hat den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet südöstlich der Ortslage Wahrsow aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung von Industriebetrieben zu schaffen. Die Gemeinde Lüdersdorf hat den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet südöstlich der Ortslage Wahrsow durch Veröffentlichung mit Datum am 25.11.2005 rechtskräftig bekannt gemacht. Auf der Basis der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan wurde die Erschließung vorbereitet. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits realisiert.

Im Rahmen der Realisierung der Vorhaben ergaben sich anderweitige Zielsetzungen für ein Gebiet im Nordwesten des Plangebietes. Ursprünglich waren innerhalb des Bebauungsplangebietes im nordwestlichen Bereich Flächen für Ver- und Entsorgung festgesetzt. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde das Planungsziel zugunsten eines Gewerbegebietes geändert. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde rechtskräftig bekannt gemacht.

Nunmehr besteht die Absicht, für einen Teilbereich des Gebietes GI 2 der rechtskräftigen Satzung eine Änderung vorzunehmen. Dieser Teilbereich wird im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung als Gebiet GI 2-2.Ä betrachtet.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf eine Veränderung der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen. Bisher sind im Bereich der Änderung Bauhöhen von maximal 12,00 m über Bezugspunkt zulässig. Mit der geplanten Ansiedlung eines Unternehmens ergeben sich neue Anforderungen an die maximal zulässige Gebäudehöhe. Zusätzlich zur maximal festgesetzten Oberkante für Gebäude von 12,00 m über Bezugspunkt für das gesamte Grundstück sind Gebäudehöhen bis zu 23,00 m auf 5 % der Fläche und darüber hinaus Gebäudehöhen bis 28,00 m auf 20 % der Fläche im Gebiet GI 2-2.Ä zuzulassen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die Vorhaben innerhalb des Änderungsbereiches sollen entsprechend realisiert werden. Da es sich nach Auffassung der Gemeinde um eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB handelt, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

2. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

3. Verfahrensdurchführung

Die Gemeinde Lüdersdorf führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch.

Das Verfahren wurde als vereinfachte Änderung durchgeführt. Der Öffentlichkeit wurde Gelegenheit gegeben, Anregungen und Stellungnahmen zu äußern. Berührte Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange wurden am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Es handelt sich von der Beurteilung her um eine Planungsabsicht, vergleichbar einem Gebiet nach § 34 BauGB, siehe unter § 13 Abs. 1 BauGB. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben ist nicht begründet (siehe § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB 2004 genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Bei letzteren geht es um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

4. Änderungen im Einzelnen

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

**Höhe baulicher Anlagen
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Bezugshöhe für das Gebiet GI 2-2.Ä

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäude und für Oberkanten der Gebäude gilt die mittlere Höhenlage des nächstgelegenen öffentlichen Straßenabschnittes, die der Erschließung des Grundstücks dient. Die Oberkante ist der höchste Punkt des Gebäudes.

Die Festsetzung bleibt gemäß rechtskräftiger Satzung bestehen. Nach Überprüfung ist davon auszugehen, dass die Höhenlage der Straße bei etwa 28,00 m über HN liegt und somit wäre dies der Bezugspunkt. Im

südöstlich angrenzenden Gebiet GI 1 ist die Bezugshöhe gemäß rechtskräftiger Satzung des Bebauungsplanes mit 27,00 m über HN festgesetzt. Somit ist die Bezugshöhe innerhalb des Änderungsbereiches vergleichbar mit der Bezugshöhe auf dem Grundstück des Gebietes GI 1, Ansiedlungsfläche der Kamps Brot und Backwaren GmbH.

Ausnahmeregelung für das Gebiet GI 2-2.Ä

Ausnahmen von der Höhenfestsetzung sind für Betriebseinrichtungen zulässig, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung (zum Beispiel Lüftungsanlagen, Schornsteine, usw.) notwendig sind, sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung erforderlich sind (zum Beispiel Kranbahnen - innen und außen - Silo). Diese Ausnahmen dürfen jedoch den Anteil von 10 % des betreffenden überbaubaren Grundstücksteils nicht überschreiten.

Die Festsetzung bleibt gemäß rechtskräftiger Satzung bestehen. Als Ausnahmeregelung besteht die Möglichkeit, innerhalb des Gebietes GI 2-2.Ä für 10 % des betreffenden überbaubaren Grundstücksteils die festgesetzte Oberkante zu überschreiten. Diese Ausnahmeregelung gilt jedoch nicht für vollständige Gebäude oder Gebäudeteile. Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich daher auf nachfolgende Festsetzung zu maximalen Gebäudeoberkanten:

Gebäudeoberkante für das Gebiet GI 2-2.Ä

Für das Gebiet GI 2-2.Ä sind folgende Oberkanten von Gebäuden anteilig auf das Bezugsgrundstück festgesetzt;
Auf dem Betriebsgrundstück dürfen in bezug auf die Grundstücksfläche folgende maximale Gebäudehöhen, Oberkanten der Gebäude, erreicht werden:

- auf maximal 20 % der Fläche des Gebietes sind Oberkanten der Gebäude bis maximal 28,00 m über Bezugspunkt zulässig,
- auf maximal 5 % der Fläche des Gebietes sind Oberkanten der Gebäude bis maximal 23,00 m über Bezugspunkt zulässig,

Für die übrigen Grundstücksflächen im Gebiet sind Gebäude bis maximal 12,00 m über Bezugspunkt zulässig.

In der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes sind derzeit als Oberkante der Gebäuden Höhen von maximal 12,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. In dem westlich angrenzenden Gebiet GE1 ist für die Oberkante der Gebäude eine maximale Höhe von 9,00 m zulässig. Für die Gebiete GI 3 und GI 4, die südwestlich bzw. südlich des Änderungsbereiches liegen, sind maximale Höhen von 12,00 m für die Oberkanten der Gebäude über dem Bezugspunkt zulässig.

Im östlich bzw. südöstlich angrenzenden Gebiet GI 1 sind auf maximal 10 % der überbaubaren Grundstücksfläche Gebäude bis 23,00 m über Bezugspunkt zulässig. Dies bedeutet, dass auf einer Fläche von etwa 7.800 m² im GI 1 – Gebiet Gebäude mit einer Gebäudeoberkante von maximal bis zu 23,00 m über Bezugspunkt errichtet werden können.

Mit der Planungsabsicht im Bereich der 2. Änderung kann auf einer Fläche von etwa 1.800 m² diese Gebäudehöhe noch um etwa 5,00 m überschritten

werden, so dass Gebäudehöhen von bis zu 28,00 m über Bezugspunkt errichtet werden können.

Gebäude mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 23,00 m sind auf etwa 520 m² zulässig.

Auf den übrigen Flächen gilt, wie Bestandteil der rechtskräftigen Satzung, dass Gebäude mit einer maximalen Höhe von 12,00 m über dem Bezugspunkt zulässig sind.

Da der Bezugspunkt innerhalb des Änderungsbereiches vergleichbar ist mit dem Bezugspunkt im angrenzenden Gebiet GI 1, werden sich die künftigen Gebäude mit der maximal zulässigen Gesamthöhe von 23,00 m über dem Bezugspunkt in das vorhandene städtebauliche Bild einfügen. Die nunmehr zulässigen Gebäude mit einer maximalen Gebäudehöhe von 28,00 m über den Bezugspunkt werden nur auf einer kleinen Fläche (auf nur 20 % der Fläche) im Änderungsbereich errichtet. Aus Sicht der Gemeinde fügen sich auch diese höheren Gebäude in das städtebauliche Bild ein.

4.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes, im Bereich des Industriegebietes, befindet sich eine verrohrte Vorflutleitung (Gewässer 2. Ordnung). Zur Berücksichtigung dieser Leitung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgung im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4.3 Städtebauliche Zahlen und Werte

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt 1,35 ha.

Die Fläche für Ansiedlungen (Gewerbegebiete) im Änderungsbereich beträgt ca. 12.200 m².

Die Grundflächenzahl bleibt wie ursprünglich festgesetzt mit 0,8 erhalten. Somit können innerhalb des Gebietes GI 2-2.Ä ca. 10.000 m² überbaut werden.

Die Geschossflächenzahl ist weiterhin mit 1,2 festgesetzt. Innerhalb des Gebietes ist weiterhin die abweichende Bauweise festgesetzt.

4.4 Ausgleichs- und Ersatzregelung

Eine neuerliche Ausgleichs- und Ersatzregelung wird nicht erforderlich, da der Bebauungsplan sich in diesen Belangen nicht ändert. Festgesetzte Grünflächen sowie Ausgleichs- und Ersatzflächen sind von der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht berührt.

Begründung:

Die Festsetzung zur zulässigen Überbauung der Flächen wird nicht geändert.

Mit den bestehenden Gebäudehöhen von 23 m im GI 1-Gebiet, die eine Fläche von ca. 7.800 m² einnehmen, ist das Plangebiet anthropogen geprägt. Die bewegte topografische Situation der Umgebung des Plangebietes sowie die relativ umfangreich vorhandenen landschaftsgliedernden Elemente (Hecken etc.) bewirken jedoch eine hohe Sichtverstellung. Die vorhandenen Gebäude sind somit nicht aus allen Richtungen von Weitem sichtbar.

Die Flächenanteile des Änderungsbereiches mit einer zulässigen Höhe von 28 m nehmen lediglich 1800 m² ein (siehe auch Punkt 4.1 der Begründung Maß der baulichen Nutzung). Die Errichtung der Gebäude mit größerer Höhe sollte vorzugsweise im südlichen und östlichen Bereich des Änderungsbereiches erfolgen, da hier das Gelände leicht abfällt.

Die mit der Planänderung zu erwartenden zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nachfolgend genauer betrachtet:

4.5 Landschaftsbildbewertung

Ausgangslage

Der Bereich der 2. Änderung umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf. Für diesen Teilbereich des Gl 2 - Gebietes besteht ein konkretes Ansiedlungsbegehren. Maßgebliche Voraussetzung für diese Ansiedlung ist jedoch eine Anpassung der Höhenfestsetzungen.

Innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die Oberkante der Bebauung im Gl2- Gebiet mit maximal 12,0 m über Bezugspunkt festgesetzt. Für den Bebauungsplan wurde ein GOP erarbeitet, der den Gesamteingriff auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bewertet

Für den Änderungsbereich (Gl 2- 2.Änd) wird diese Festsetzung dahingehend geändert, dass auf maximal 5 % der überbaubaren Fläche bis zu 23 m hohe Gebäude und auf maximal 20 % der überbaubaren Fläche bis zu 28 m hohe Gebäude zulässig sind. Da sich innerhalb des Gebietes die Festsetzung der zulässigen Überbauung nicht ändert, sind zur Bewertung des Eingriffs nur die Auswirkungen der Änderungen auf das Landschaftsbild zu untersuchen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine intensive Bebauung des Gesamtbereiches vorbereitet und wurde teilweise schon ausgeführt. Durch den Bebauungsplan Nr. 12 wurde deshalb schon der maßgebliche Eingriff auf das Landschaftsbild getätigt.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgte im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan. Der GOP stellt die Errichtung von 23 m hohen Gebäuden als erheblichsten Eingriff in das Landschaftsbild dar. Dabei wird insbesondere auf die Blickbeziehungen aus der Ortslage Wahrsow in südlicher Richtung hingewiesen. Durch Anpflanzungen auf einer Verwallung soll deshalb gerade in diesem Bereich die Bebauung weitgehend kaschiert werden. Auch im Osten, Süden und Westen erfolgen Anpflanzungen, welche die Wirkung der Gebäude reduziert und die Bebauung in das Landschaftsbild integriert.

Unter Berücksichtigung der grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes wurde deshalb festgestellt, dass sich die Eingriffe auf das Landschaftsbild minimieren, ausgleichen bzw. ersetzen lassen. Es wurde zusammenfassend von einer „landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes“ ausgegangen.

Diese Aussagen bilden die Grundlage für die Bewertung der Auswirkungen durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes auf das Landschaftsbild. Im Folgenden werden die prognostizierten Auswirkungen nach Himmelsrichtung getrennt betrachtet:

Norden

Die wichtigen Blickbeziehung aus der Ortslage Wahrswow heraus bildeten die Grundlage für die Festsetzung von Anpflanzungen im Norden des Plangebietes Nr. 12. Ziel der Anpflanzungen ist es, den Eindruck eines Waldrandes zu erzeugen und dadurch die Beeinträchtigung der Ortslage zu minimieren. Dieses Ziel wird sich auch mit Umsetzung der 2. Änderung verwirklichen lassen.



Bild 1: Blick zum
Bebauungsplan-
gebiet vom
Ortsausgang
Wahrswow Richtung
Autobahn

Für die westliche Ortslage von Wahrswow ergeben sich für die beabsichtigte Sichtverschattung Vorteile durch die topographische Lage. Für einen Großteil der Ortslage sind Geländehöhen von unter 20 m über HN zu verzeichnen. Dadurch wird die Wirkung der Bepflanzung, die auf einer Höhenlage von ca. 28 m über HN zuzüglich Wall durchgeführt wird, verbessert. Unter Berücksichtigung des Höhenwachstums der Bäume ist von einer stetig zunehmenden Verschattungswirkung auszugehen. Nach einem Zeitraum von ca. 20-25 Jahren wird von einer vollständigen Verschattung auch der höchsten Gebäude bzw. Gebäudeteile ausgegangen (siehe Abbildung 1- Standort 1).

Im weiteren Verlauf der westlichen Ortslage wird die Einsehbarkeit des Änderungsbereiches auch durch Bebauung, vorhandene und geplante Bepflanzungen (z.B. B 13) weiter eingeschränkt.



Bild 2: Blick zum
Bebauungsplan-
gebiet vom
Ortsausgang
Wahrsow Richtung
Lockwisch

Im Bereich der östlichen Ortslage ergibt sich durch die Geländehöhen von 20- 24 m ü. HN eine geringfügig andere Situation (Abbildung 1- Standort 2). Die vollständige Verschattung wird sich in diesem Bereich ca. 2-4 Jahre später einstellen.

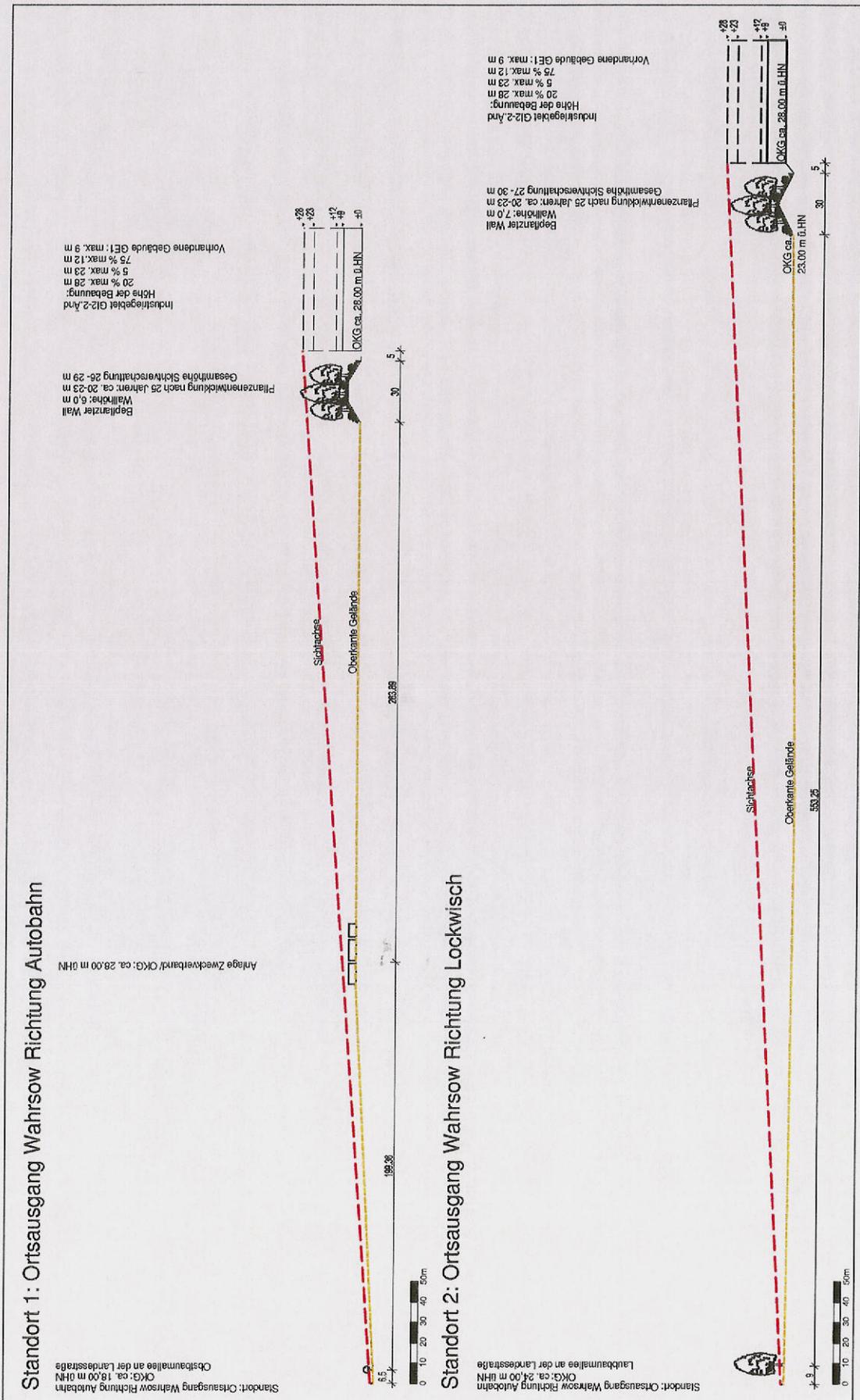


Abbildung 1: Prognostizierte Sichtbeziehungen von zwei Standorten in der Ortslage von Wahrsow nach 25 Jahren

Die Auswirkungen der 2. Änderung auf das Landschaftsbild nördlich des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf werden mittelfristig durch die bereits festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen minimiert und ausgeglichen.

Osten

In Richtung Osten wurde nur eine sparsame Eingrünung vorgesehen, weil in diesem Bereich die Blickrichtung von untergeordneter Bedeutung ist. An das Plangebiet schließen sich in östlicher Richtung Ackerflächen an. Ca. 800-900 m östlich des Plangebietes verläuft ein Feldweg. Beidseitig des Weges sind fast durchgängig Hecken vorhanden. Unter Berücksichtigung der Höhenlage ist dadurch eine natürliche Sichtsperrung gegeben, die nur durch einzelne Ackerauffahrten unterbrochen wird.



Mit der 2. Änderung wird kein zusätzlicher Eingriff auf das Landschaftsbild in diesem Bereich erfolgen. Maßgeblich ist hier insbesondere die östliche Bebauung im Gl 1- Gebiet. In diesem Bereich sind teilweise Gebäudehöhen von 23 m über Bezugspunkt zulässig. Der Bereich der 2. Änderung wird deshalb schon durch diese Bebauung zu einem Großteil kaschiert. Sichtverstellend wirkt sich auch der festgesetzte bepflanzte Wall östlich des Änderungsbereiches aus.

Süden

Südlich des Gebietes sind die umfangreichsten grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen. Zur Einbindung des Gebietes sind fast durchgängig Bepflanzungen im direkten Anschluss an die Bauflächen vorgesehen. Mit weiteren Maßnahmen soll der offene Charakter zwischen Plangebiet und dem ca. 500 m südliche gelegenen Waldflächen erhalten werden. Durch diese Waldbereiche und angegliederte Feldhecken ist eine wirkungsvolle Sichtsperrung vorhanden.



Bild 4: Ansicht des Bebauungsplangebietes aus südöstlicher Richtung

Mit der 2. Änderung wird auch in südlicher Richtung kein zusätzlicher Eingriff auf das Landschaftsbild erfolgen. Zwar werden die Gebäude im Bereich der 2. Änderung auch über einen mittelfristigen Zeitraum sichtbar bleiben, jedoch werden sie durch die Bebauung in den Gebiete GI 1 und GI 4 sowie durch die festgesetzten Anpflanzungen zu einem Großteil verdeckt.

Westen

Im westlichen Bereich wurde auf eine dichte Eingrünung verzichtet, weil hier der „Charakter des an die vorhandenen Infrastruktur angebauten Industriegebietes“ als angemessen bewertet wurde. Zur Einbindung des Gebietes wurden deshalb nur der Erhalt vorhandener Alleebäume sowie die Ergänzung der Allee auf der Ostseite der Straße festgesetzt.



Bild 5: Ansicht des Bebauungsplangebietes aus Richtung der im Bau befindlichen Umgehungsstraße

Der grundlegende Charakter in diesem Bereich bleibt auch mit der 2. Änderung erhalten. Von einem zusätzlichen Eingriff auf das Landschaftsbild wird nicht ausgegangen. Die Erlebbarkeit des Raumes wird überwiegend durch die Nutzung der Verkehrstrassen bestimmt. Bei Nutzung der vorhandene Landesstraße L0 2 verdecken die Gebäude der Gebiete GE 1

und GI 3 einen Großteil der geplanten Bebauung im Bereich der 2. Änderung. Mit zunehmender Entfernung steigt die sichtverstellende Bedeutung der straßenbegleitenden Baumpflanzungen.

Schlussbemerkung

Mit der 2. Änderung wird eine Erhöhung der maximal festgesetzten Gebäudehöhen durchgeführt. Auf der Grundlage des zum Bebauungsplan Nr. 12 erarbeiteten Grünordnungsplanes wird davon ausgegangen, dass sich dadurch der Eingriff auf das Landschaftsbild nicht erhöht. Dabei wurden die bereits zulässige Bebauung und die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zur Beurteilung herangezogen.

Mit besonderem Augenmerk wurden auf die Blickbeziehung aus der Ortslage von Wahrsow heraus eingegangen. Anhand von zwei Standorten konnte nachgewiesen werden, dass durch den bepflanzten Wall nördlich und östlich des Änderungsbereiches die geplante Bebauung weitgehend kaschiert und in das Landschaftsbild integriert wird. In einem Zeitraum von 20-25 Jahren wird sich eine vollständige bzw. fast vollständige Sichtverschattung auch für die höchsten Gebäude einstellen.

Das durch den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 12 vorgesehene Ziel einer „landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes“ wird auch mit den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht behindert und kann wie vorgesehen umgesetzt werden. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

4.6 Redaktionelle Anpassungen

Redaktionelle Anpassungen wurden in den Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen vorgenommen. Das Landesamt für Bodendenkmalpflege wurde in Landesamt für Kultur und Denkmalpflege umbenannt. Das wurde entsprechend im Plan berücksichtigt.

5. Auswirkungen der Planung

Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der Änderung der Planungsabsicht werden die grundsätzlichen Planungsziele nicht berührt. Ausnutzungskennziffern bleiben im Wesentlichen erhalten, nur in Bezug auf die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkanten ergeben sich Änderungen. Die damit verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild können jedoch aufgrund der Lage des Gebietes im Raum, durch den Wall und die festgesetzten Bepflanzungen in der Ursprungssatzung als unerheblich betrachtet werden. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Hinsichtlich der Belange der **Ver- und Entsorgung** können die Voraussetzungen der vorhandenen Gebiete genutzt werden.

Innerhalb des Plangebietes sind im Bereich der Planstraße „B“ Leitungen der E.ON e.DIS AG vorhanden. Diese Planstraße ist bereits hergestellt. Mit der Realisierung von Planvorhaben im Bereich der 2. Änderung sind vorhandene Leitungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Auf eine Darstellung wird daher aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen der E.ON e.DIS AG sind im Rahmen weiterführender Planungen und Bauarbeiten zu berücksichtigen.

Ebenfalls im Bereich der Planstraße „B“ befinden sich Leitungen der Deutschen Telekom AG. Diese werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht durch Planvorhaben im Bereich der 2. Änderung berührt. Auf eine Darstellung wird daher aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Im Rahmen der Bauausführung sind die vorhandenen Leitungen zu beachten und die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sind innerhalb des Änderungsbereiches, in der Planstraße „B“ sowie angrenzenden Flächen, Leitungen, auch Haus- und Grundstücksanschlüsse, des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) vorhanden. Gemäß den Unterlagen des ZVG sind diese Leitungen nachrichtlich im Plan dargestellt. Alle vorhandenen Leitungen sind bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Gegebenenfalls erforderliche Umverlegungen von vorhandenen Leitungen sind durch den Bauherrn vor Realisierung von Maßnahmen abzustimmen und mit dem Ver- und Entsorgungsunternehmen vertraglich zu regeln.

Im Bereich der Änderung befindet sich eine verrohrte Vorflutleitung (Gewässer 2. Ordnung). Der Leitungsverlauf ist nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb von festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten von Ver- und Entsorgung, in der Planzeichnung berücksichtigt. Im Zuge der Errichtung der baulichen Anlagen sind die Anforderungen zum Schutz von Vorflutleitungen gemäß Gesetzen und Verordnungen, Anforderungen des Landeswassergesetzes, zu beachten.

Der Löschwasserschutz ist durch die Gemeinde bereits gesichert. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz beträgt, entsprechend den Ausführungen in der Stellungnahme des Landkreises, aufgrund der Nutzungsart, der festgesetzten Geschossflächenzahl sowie einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung mindestens 192 m³ pro Stunde. Die vorzuhaltende Löschwassermenge muss über einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens zwei Stunden durch die Feuerwehr gefördert werden.

Bauschutzbereiches des Flughafens Lübeck

Der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Lübeck.

6. Hinweise

Bodenschutz

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

Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über Altlasten und altlastverdächtige Flächen vor. Mit dieser Auskunft wird durch die untere Abfallbehörde keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten und altlastverdächtigen Flächen übernommen.

Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen oder Gerüche oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) sind dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als unterer Abfallbehörde unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 Krw-/AbfAlG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

7. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde gebilligt auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf am 19.2.2008.

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 gilt nur im Zusammenhang mit den Begründungen zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 und zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.

Lüdersdorf, den 10.3.2008

J. Hagen
Bürgermeister
der Gemeinde Lüdersdorf



8. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Lüdersdorf

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