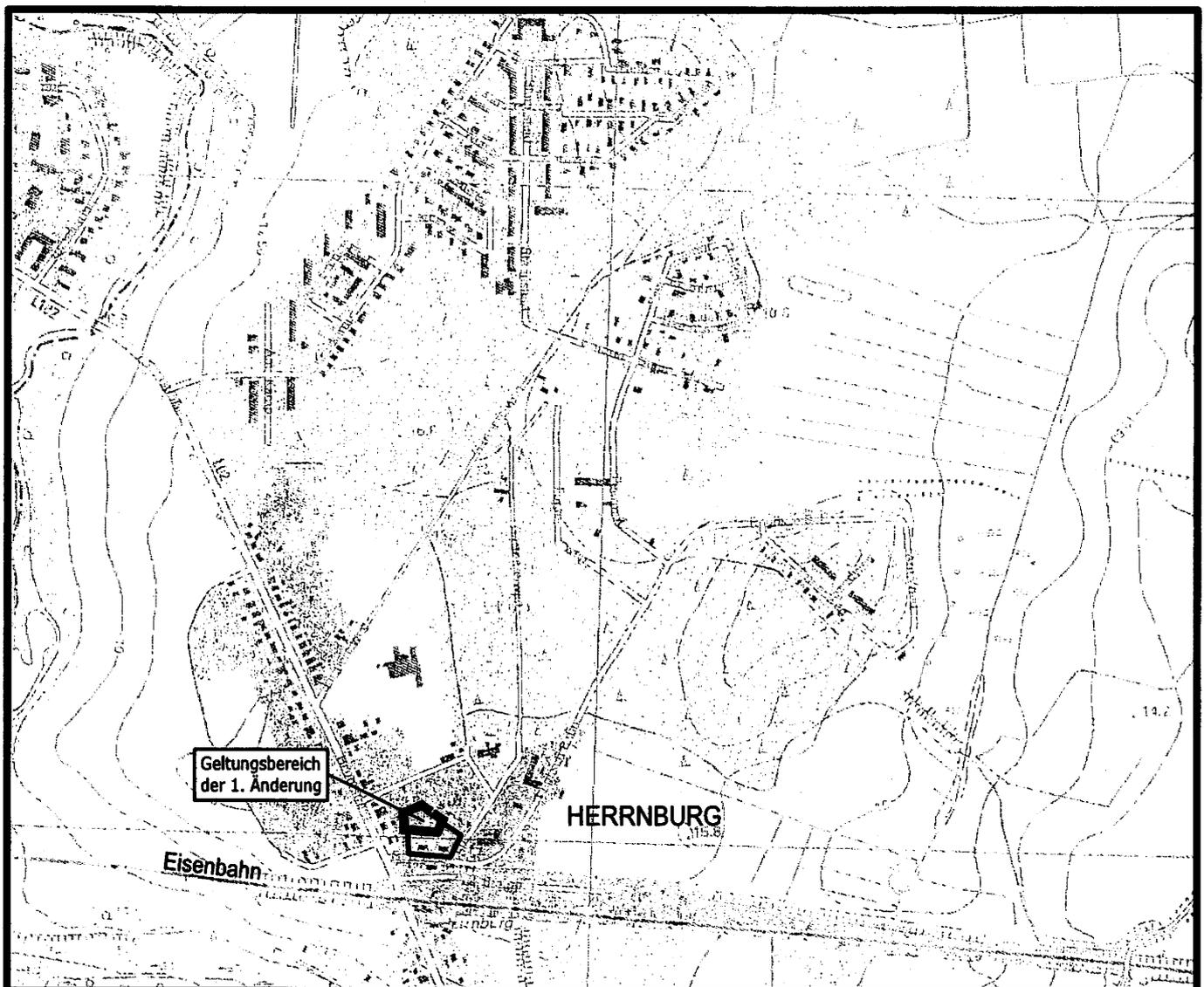


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 18
DER GEMEINDE LÜDERSDORF
FÜR EINEN TEILBEREICH IM ORTSTEIL HERRNBURG
NÖRDLICH DER BAHNHOFSTRAÙE
GEGENÜBER VOM EINKAUFSZENTRUM



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Erbscheid-StraÙe 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Lüdersdorf für einen Teilbereich im Ortsteil Herrnburg nördlich der Bahnhofstrasse gegenüber vom Einkaufszentrum im Herrnburg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. <u>Vorbemerkung</u>	2
1. <u>Allgemeines</u>	2
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Lüdersdorf	2
1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.3 Aufstellungsverfahren und Begründung des Verfahrens nach § 13 BauGB	3
1.4 Kartengrundlage	3
1.5 Rechtsgrundlagen	4
1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.7 Quellenverzeichnis	5
2. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	5
3. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	5
4. <u>Planinhalt</u>	6
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	6
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
4.3 Festsetzungen zur Grünordnung	8
4.4 Flächenbilanz	8
5. <u>Auswirkungen der Planung</u>	9
6. <u>Hinweise</u>	11
6.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	11
6.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	11
6.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	11
6.4 Munitionsfunde	11
6.5 Bodenschutz	12
6.6 Hinweise zu Bepflanzungen	12
6.7 Sicherung der passiven Schallschutzmaßnahmen	12
7. <u>Belange des Arten- und Biotopschutzes</u>	13
8. <u>Beschluss über die Begründung</u>	15
9. <u>Arbeitsvermerke</u>	16

0. Vorbemerkung

Die Gemeinde Lüdersdorf hat das Abstellungsverfahren für die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 durchgeführt und die Satzung rechtskräftig bekannt gemacht. In der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 wurde neben dem Teil 1, Städtebaulicher Teil, auch der Teil 2, Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht, bearbeitet. Der Bebauungsplan hat einen Geltungsbereich von etwa 4.000 m². Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf das WA 1- Gebiet mit einem Grundstücksanteil von etwa 900 m².

Anstelle von zwei Einzelhäusern mit jeweils maximal 2 Wohnungen soll ein Haus mit 4 Wohnungen gebaut werden. Für dieses Gebäude wird eine andere Lage in Bezug auf die Nachbargrenzen berücksichtigt. Der Abstand zu den Nachbargrenzen erhöht sich. Auf das 2. Gebäude, das durch Festsetzung von Baugrenzen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 als zulässig geregelt war, wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Änderung, dass nur für das WA 1-Gebiet und die umzuwandelnden Grünflächen geführt wird, verzichtet. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, weil sich die Grundzüge der Planung aus gemeindlicher Sicht nicht ändern.

1. Allgemeines

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Lüdersdorf

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

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

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

An die Gemeinde grenzen

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

In der Gemeinde leben etwa 5.083 Einwohner (Stand: 30.06.2007). Die Zahl der Bevölkerung ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Die Ortslagen Herrnburg und Lüdersdorf sind die Siedlungsschwerpunkte. Die Gemeinde ist ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort im Nahbereich der Hansestadt Lübeck.

1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 900 m² befindet sich im nördlichen Teil der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18. Das Plangebiet nimmt die Flächen der Flur 1 der Gemarkung Herrsburg, Flurstücke 233/12 und 233/18 ein.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch vorhandene Bebauung,
- im Osten teilweise durch die Grünfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18,
- im Süden durch die WA 3- und WA 4-Gebiete des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18,
- im Westen durch vorhandene Ortsbebauung.

1.3 Aufstellungsverfahren und Begründung des Verfahrens nach § 13 BauGB

Die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Lüdersdorf wird in Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB werden die Öffentlichkeit und die von der Änderung berührten und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil die Flächen weiterhin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden und sich die Kapazität, die zulässig ist, nicht ändert. Die Größe des Allgemeinen Wohngebietes wird nicht geändert. Es kommt zu einer Anpassung der Baugrenzen an die derzeit beabsichtigte bauliche Ausnutzung.

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Lüdersdorf dient ein Auszug aus dem ALK für den Bereich, der auch Grundlage für die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 darstellte. Diese wurde durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, gemäß gültiger Vereinbarung mit dem Katasteramt des Landkreises Nordwestmecklenburg zur Verfügung gestellt.

1.5 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Lüdersdorf liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Lüdersdorf besteht aus:

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

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Der Bebauungsplan verfügt weder über einen Umweltbericht noch über eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist dies nicht erforderlich und im Verfahren nach § 13 BauGB nicht vorgesehen.

1.7 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung für die Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Lüdersdorf liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern, 30. Mai 2005.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 1996.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf, 28. März 2006.
- Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf, 27. April 2004.
- Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18.

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird aufgestellt, weil sich Planungsziele geändert haben. Anstelle von zwei überbaubaren Flächen mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten ist eine überbaubare Fläche mit maximal 4 Wohneinheiten und größer vorgesehen. Der Abstand zu den nächstgelegenen Grundstücksgrenzen vergrößert sich. Dem vorhandenen Charakter des Gebietes wird durch die Mehrfamilienhausbebauung eher Rechnung getragen. Veränderte Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke ergeben sich nicht. Da es weiterhin bei der Nutzung bleibt, die einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht und sich die Grundzüge nicht ändern, kann das Verfahren der vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB verwendet werden.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Einordnung in übergeordnete Planungen ist gegeben. Diese Nachweise wurden bereits im Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 geführt. Die Planung entspricht dem:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern,
- Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg,
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf,
- Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf.

4. Planinhalt

Der Planinhalt berührt das WA 1-Gebiet der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18, für den die 1. Änderung aufgestellt wird.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wird anstelle von 2 überbaubaren Flächen nur noch eine überbaubare Fläche berücksichtigt, für die weiterhin die bereits geregelten Festsetzungen des Schallschutzes gelten.

Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst. Neben der überbaubaren Fläche, die durch Baugrenzen festgesetzt ist, sind die Flächen für Stellplätze entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus ergeben sich Auswirkungen auf Festsetzungen des Bebauungsplanes, die geändert werden.

Die Bezüge zum Text Teil B werden hier im folgenden dargestellt:

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu Text Teil B lfd. Nr. 1:

Zu den Anforderungen nach § 12 Abs. 3a BauGB waren bisher keine Ausführungen enthalten. Eine Festsetzung wird aufgenommen, die dahingehend lautet:

Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Die Ausführungen werden aufgrund des Stellungnahmeverfahrens und der Beteiligung der Behörde ergänzt. Die Gemeinde hat somit unter Bezug auf § 9 Abs. 2 BauGB eine Festsetzung nach § 12 Abs. 3 BauGB zum Durchführungsvertrag aufgenommen. Es sind nur Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Rahmen der allgemeinen Festsetzung des Baugebietes als WA-Gebiet verpflichtet hat.

Zu Text Teil B lfd. Nr. 4:

Die bisherige Festsetzung lautete:

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind Grundstücke in einer Mindestgröße von 450 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig.

Zukünftig kann auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet werden, weil es sich nur um ein Grundstück handelt und der Regelungsbedarf nicht erforderlich ist. Weitere als die einzig festgelegte Baumöglichkeit ergeben sich nicht.

Zu Text Teil B lfd. Nr. 5:

Die bisherige Festsetzung lautete:

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Garagen dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes in Richtung Bahnhofstraße nicht hervortreten. Im Plangebiet sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen für die Kleintierhaltung unzulässig.

Zukünftig wird auf die Festsetzung derart, dass Nebenanlagen und Garagen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes in Richtung Bahnhofstraße nicht hervortreten dürfen, verzichtet. Dies betrifft nicht den Planbereich. Deshalb kann diese Festsetzung gestrichen werden.

Im Zusammenhang mit den Stellplätzen hatte sich die Gemeinde mit den Anforderungen des Landkreises beschäftigt. Diese gingen dahin, zu prüfen, ob diese Festsetzung mit den Stellplätzen erforderlich ist und bei möglichen 4 Wohneinheiten der heute voraus gesetzten Mobilität entspricht. Die Gemeinde hatte sich entschieden die Stellplätze konkret festzusetzen. Darüber hinaus sind Stellplätze auch auf anderen Grundstücksbereichen zulässig. Sie sind auf anderen Grundstücksteilen nicht ausgeschlossen. Deshalb wird auf eine weitere Präzisierung verzichtet.

Zu Text Teil B lfd. Nr. 6:

Die bisherige Festsetzung lautete:

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus in den Gebieten WA 1 und WA 2 auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

Zukünftig wird eine Festsetzung derart getroffen, dass für das Einzelhaus maximal 4 Wohnungen zulässig sind.

Zu Text Teil B lfd. Nr. 8:

Die bisherige Festsetzung lautete:

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

Da sich keine weiteren Anforderungen an freizuhaltende Sichtflächen innerhalb des Plangebietes ergeben, kann auf diese Festsetzung verzichtet werden.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich auch Änderungen für Festsetzungen zur Bauordnung und Gestaltung.

Änderungen ergeben sich zu:

Dächern Festsetzung zu 1.2:

Die bisherige Festsetzung lautete:

Im gesamten Plangebiet sind nur symmetrische Steildächer zulässig. In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig. In den Gebieten WA 3 und WA 4 sind Dachneigungen zwischen 38° und 45° zulässig. Begrünte Dächer mit geringeren Dachneigungen sind ausnahmsweise zulässig.

Da hier nur das WA 1-Gebiet betrachtet wird, wird die neue Festsetzung wie folgt formuliert:

Innerhalb des WA1-Gebietes sind Dachneigungen zwischen 30° und 45 ° zulässig.

4.3 Festsetzungen zur Grünordnung

Desweiteren werden Festsetzungen zu Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote entbehrlich.

Die bisherige Festsetzung hierzu lautete:

Die zu erhaltenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauernd zu erhalten und zu pflegen. Gehölzausfälle sind artgleich oder mit heimischen und standortgerechten Gehölzen in der Qualität Hochstamm 3xv, Stammumfang 18-20 cm nachzupflanzen.

Da sich keine zu erhaltenden Gehölze in dem Bereich befinden, kann auf die entsprechende Festsetzung verzichtet werden.

4.4 Flächenbilanz

WA-Gebiet (WA 1)	1023 m ²
Geltungsbereich	0,1 ha

5. Auswirkungen der Planung

Grundzüge der Planung ändern sich nicht. Es ergeben sich keine neuen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung bzw. Verkehrserschließung. Die Planung ist aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 entwickelt.

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen Anlagen und Leitungen gesichert.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Anschlussgestattungen für die Versorgung werden mit dem ZVG vereinbart. Der Antrag für die Trinkwasseranschlussleitung wird entsprechend durch den Vorhabenträger gestellt.

Nach § 40 Abs.1 und 4 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht für die Gemeinde dem Zweckverband Grevesmühlen. Das anfallende Abwasser wird dem ZVG überlassen. Die Anschlüsse an öffentliche Abwasserentsorgungsleitungen sind mit dem ZVG vereinbart.

Die Anforderungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind durch die äußere Erschließung und die hergestellten Anlagen der Entsorgung gesichert. Die erforderlichen Anschlussbedingungen wurden mit dem ZVG abgestimmt.

Die Arbeiten bezüglich Schmutz- und Regenwasser sind jeweils mit den zuständigen Bearbeitern der Verbände und Versorger abzustimmen. Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Nebenanlagen für die Regenwasserrückhaltung sind nicht vorgesehen, da der Boden versickerungsfähig ist.

Der ZVG hat auch im Zuge des Aufstellungsverfahrens für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 seine Hinweise mitgeteilt. Die Anforderungen sind gemäß Satzung einzuhalten. Die Aufwendungen, die erforderlich sind, werden durch den Vorhabenträger erbracht.

Allgemeine Anforderungen des ZVG sind zu beachten. Diese können durch den Vorhabenträger erfüllt werden. Kosten entstehen dem ZVG nicht.

Die allgemeinen Anforderungen der Ver- und Entsorger bezüglich der Anschlussbedingungen und Modalitäten sind jeweils konkret im Antragsverfahren für das einzelne Vorhaben abzustimmen. Durch das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde abgesichert, dass die Maßnahmen umsetzbar sind.

Die Anforderungen der Ver- und Entsorger wurden gemäß Mitteilung bereits bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 beachtet.

Hinsichtlich der Löschwasserbereitstellung hat der Landkreis mitgeteilt, dass für den Grundschutz der Löschwasserbedarf nach den Richtlinien des DVGW, Arbeitsblatt W 405, aufgrund der Nutzungsart, der festgesetzten GFZ, der maximal zulässigen Geschosshöhe sowie der Gefahr der Brandausbreitung mindestens 800 l/min somit 48 m³/h beträgt. Die vorzuhaltende Löschwassermenge muss über einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 2 Stunden durch die Feuerwehr entnommen werden können. Geeignete Löschwasserentnahmestellen oder Entnahmeeinrichtungen dürfen von keiner Stelle der Bebauung mehr als 300 m entfernt sein. Die bereitgestellte Löschwassermenge durch den ZVG beträgt 95 m³/h. Somit geht die Gemeinde davon aus, dass ausreichend Löschwasser bereitgestellt werden kann.

Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße, der Bahnhofstraße bereitzustellen. Dies gilt auch bereits für die übrigen Gebiete.

In Bezug auf den Schallschutz ergeben sich keine weiteren Anforderungen. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Festsetzungen, die bisher getroffen wurden, auf die neuen Baukörper.

Im Zuge des Stellungnahmeverfahrens hatte sich die Gemeinde auch mit den Anforderungen der DB AG zu beschäftigen. Die Anforderungen wurden durch die Gemeinde behandelt. Die Gemeinde hat die ihr bekannten Anforderungen an den Schallschutz beachtet. Die Festsetzungen wurden entsprechend getroffen. Darüber hinaus vertritt die Gemeinde Lüdersdorf die Auffassung, dass eine Pauschalabsicherungserklärung aus Sicht der Deutschen Bahn AG unzulässig ist. Sofern wesentliche Änderungen erfolgen, ist aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf auch durch die Deutsche Bahn AG eine entsprechende Erklärung und Nachweisführung erforderlich. Die dynamische Entwicklung kann nicht durch pauschale Absicherungserklärungen unterwandert werden.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes vorhanden und zu beachten sind.

Mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange verbunden. Die beabsichtigte Bebauung wird nicht erhöht, eher reduziert. Da das Vorhaben im naturschutzrechtlichen Sinne keinen Eingriff darstellt, bedarf die geplante Reduzierung der Bebauung keiner Betrachtung. Ein Umweltbericht ist entbehrlich.

6. Hinweise

6.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege – Archäologie und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

6.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Der Landkreis hat mitgeteilt, dass Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen für das Plangebiet nicht vorliegen. Mit dieser Auskunft wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Gebietes von Altlasten oder altlastverdächtige Flächen übernommen. Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

6.4 Munitionsfunde

Der Munitionsbergungsdienst hat mitgeteilt, dass ihm keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel für das Plangebiet vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und

Handlungsbedarf. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

6.5 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde (Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin) gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebene Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das 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 entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür gesorgt werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

6.6 Hinweise zu Bepflanzungen

Eine Bepflanzung der Leitungstrassen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des Arbeitsblattes GW 125.

6.7 Sicherung der passiven Schallschutzmaßnahmen

Die Realisierung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist durch den Vorhabenträger durchzuführen. Die Sicherung der Realisierung erfolgt durch vertragliche Regelung zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Lüdersdorf.

7. Belange des Arten- und Biotopschutzes

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 42 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 42 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Gemäß § 42 (5) BNatSchG gelten:

- „Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7.
- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 VRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

(Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrundegelegt).

Zu beachtende Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes:

- § 42 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu

verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

- § 42 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- § 42 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Plangebiet liegt mitten im Siedlungsraum und ist daher anthropogen überprägt. Die unbebauten Flächen bestehen aus intensiv genutzten Rasenflächen, Trittfuren und zum Teil vegetationslosen Flächen. Entsprechend der geringen floristischen Bedeutung ergibt sich eine ebenfalls geringe faunistische Bedeutung der Siedlungsflächen. Aufgrund der anthropogenen Vorprägungen nehmen die Flächen potentiell keine Bedeutung für störungsempfindliche Arten oder Arten mit speziellen Lebensraumsansprüchen ein. Das Potential für das Vorkommen besonders geschützter Arten wird daher als äußerst gering eingeschätzt. Das Vorkommen von zu berücksichtigenden Reptilien, Amphibien und Fledermäusen im Plangebiet ist unwahrscheinlich. Typisch sind häufige Brutvogelarten des Siedlungsraumes.

Belange des Arten- und Biotopschutzes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Der Verlust der Vegetationsflächen wird daher nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind. Weiterhin sind in der Umgebung des Vorhabens ausreichend Biotope des Siedlungsraumes vorhanden, welche auf stabile, umfangreiche Populationen der heimischen Vogelarten hinweisen. Entsprechend der Vorgaben des (5) des §42 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des § 42 des BNatSchG werden nicht berührt. Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 42 des BNatSchG sind nicht betroffen.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders

geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 42 des BNatSchG.

8. Beschluss über die Begründung

Die Gemeinde Lüdersdorf führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13 BauGB als einfache Änderung des Bebauungsplanes durch. Aufgrund der integrierten Lage des Bereiches wird Bezug auf die Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB hergestellt. Auf die gesonderte Durchführung einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz wird verzichtet.

Unter Berücksichtigung der bereits vorliegenden Erkenntnisse für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 aus dem Ursprungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 18 und aufgrund der Geringfügigkeit der Planänderung wird im Verfahren nach § 13 BauGB auf das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet. Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und als Öffentlichkeitsbeteiligung werden die Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB bzw. nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Auch die Anwendbarkeit eines Verfahrens nach § 13a BauGB kann wie folgt dargestellt werden:

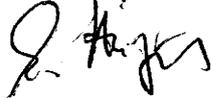
- Für den Änderungsbereich waren bisher 2 Baufelder – Wohnen festgesetzt. Innerhalb der Grundstücksfläche wird künftig nur noch ein Baufeld festgesetzt. Bei der Fläche handelt es sich um ein Plangebiet im Siedlungsbereich mit Änderungsbedarf. Daher wird die Änderung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen.
- Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst weniger als 5000 m². Der Schwellenwert für die Durchführung einer der Vorprüfung des Einzelfalls wird nicht erreicht.
- Kumulierende B-Pläne der Innenentwicklung- die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen- sind nicht aufgestellt. Die Auswirkungen des Vorhabens wurden im Ursprungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 18 innerhalb eines Umweltberichtes dargelegt und geprüft.
- Aufgrund der Lage und Größe des Änderungsbereiches und aufgrund der Art der Änderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen oder Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange verbunden. Da das Vorhaben im naturschutzrechtlichen Sinne keinen Eingriff darstellt bedürfen die geplanten Reduzierungen der Bebauung keiner Betrachtung.
- Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen / Schutzzwecken von

europäischen Natura 2000- Schutzgebieten.

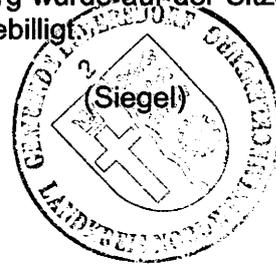
Auf die Kartierung von Artengruppen und gesonderte Ausführungen zum faunistischen und floristischen Bestand kann verzichtet werden, da am Vorhabenstandort keine Vorkommen besonders geschützter Arten zu erwarten sind. Die Verbote des §42 Bundesnaturschutzgesetzes werden daher nicht tangiert.

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 der Gemeinde Lüdersdorf für einen Teilbereich im Ortsteil Herrsburg nördlich der Bahnhofstrasse gegenüber vom Einkaufszentrum in Herrsburg wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 27.4.2010 gebilligt.

Lüdersdorf, den 28.4.2010



Dr. Huzel
Bürgermeister
der Gemeinde Lüdersdorf



9. **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