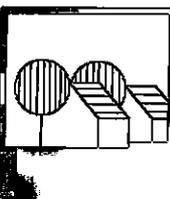
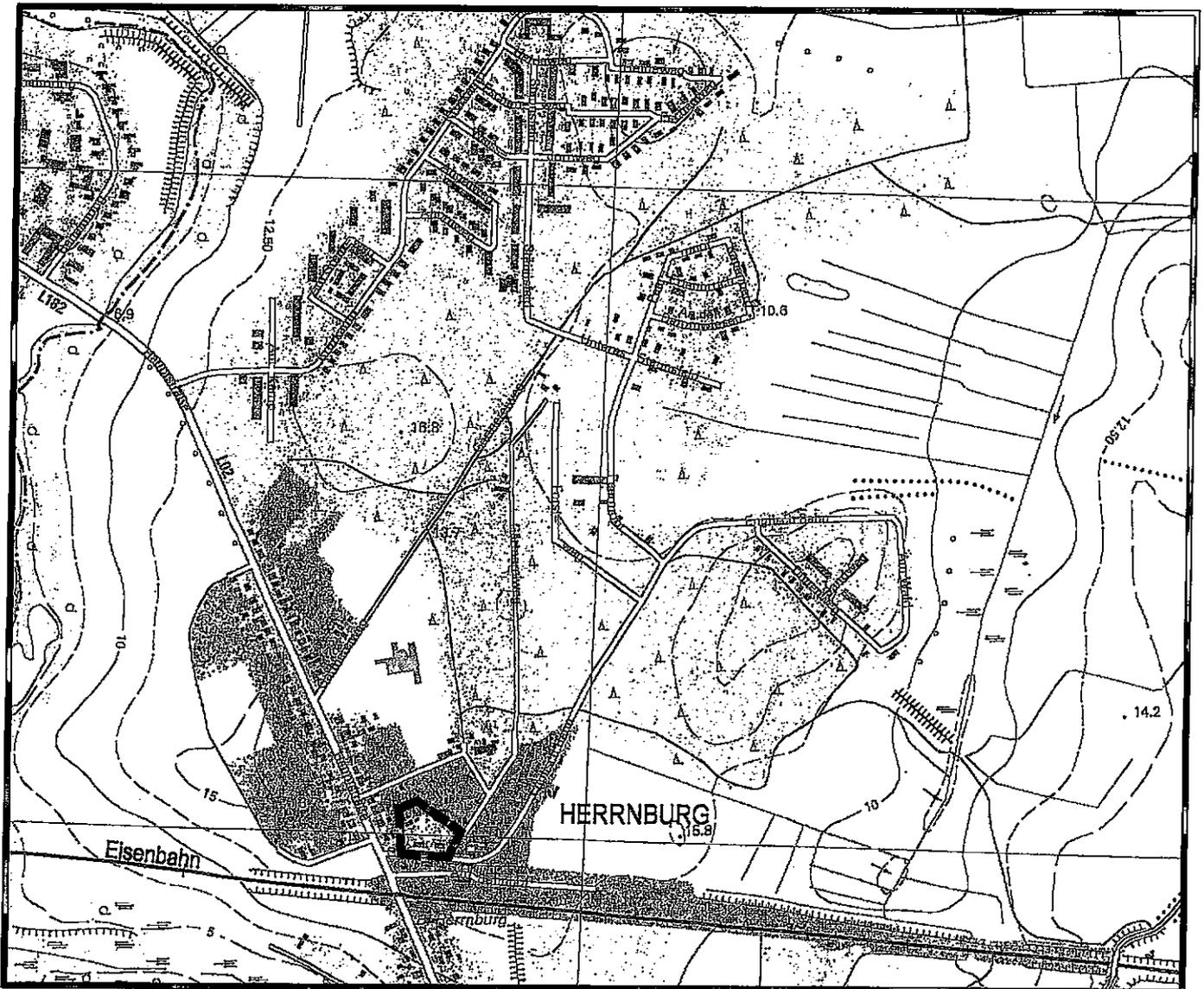


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18
DER GEMEINDE LÜDERSDORF

FÜR EINEN TEILBEREICH IM ORTSTEIL HERRNBURG
NÖRDLICH DER BAHNHOFSTRASSE
GEGENÜBER VOM EINKAUFSZENTRUM

Exemplar LK MGM



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23938 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 10. Juli 2007

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Lüdersdorf für einen Teilbereich im Ortsteil Herrnburg nördlich der Bahnhofstraße gegenüber vom Einkaufszentrum

Inhaltsverzeichnis

	Seite
TEIL 1 Städtebaulicher Teil	
0. <u>Vorbemerkung</u>	4
1. <u>Planungskonzept der Gemeinde Lüdersdorf</u>	4
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Lüdersdorf	4
1.2 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet	5
2. <u>Allgemeines</u>	5
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Rechtsgrundlagen	6
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.5 Quellenverzeichnis	6
3. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	7
4. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	7
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
4.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	7
4.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf	7
4.4 Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf	10
5. <u>Planerische Zielsetzungen und Bestandssituation</u>	10
6. <u>Planinhalt</u>	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Größe der Baugrundstücke	13
6.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	13
6.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	13
6.6 Höhenlage	14
6.7 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	14
6.8 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für deren Erhaltung	14
6.9 Flächennutzungen	15
6.10 Flächennachweis	15

7.	<u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u>	15
7.1	Dächer	16
7.2	Außenwände	16
7.3	Einfriedungen	16
7.4	Bußgeldvorschrift	16
8.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	17
9.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	18
9.1	Wasserversorgung	18
9.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	19
9.3	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	19
9.4	Elektroenergieversorgung	21
9.5	Gasversorgung	21
9.6	Fernmeldeversorgung	21
9.7	Abfallentsorgung	22
9.8	Feuerschutzeinrichtungen	23
10.	<u>Immissionsschutz</u>	23
11.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	28
12.	<u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	28
12.1	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	28
12.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	28
12.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen	29
12.4	Munitionsfunde	29
12.5	Bodenschutz	29
12.6	Hinweise zu Bepflanzungen	30
12.7	Sicherung der passiven Schallschutzmaßnahmen	30

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1.	<u>Anlass und Aufgabenstellung</u>	31
2.	<u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</u>	31
3.	<u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u>	31
4.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	32
4.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	32
4.2	Bewertungsmethodik	32
4.3	Schutzgut Mensch	33
4.4	Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt	34
4.5	Schutzgut Boden	35
4.6	Schutzgut Wasser	36
4.7	Schutzgut Klima/Luft	37
4.8	Schutzgut Landschaft	38
4.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	39
4.10	Wechselwirkungen und Gesamteinschätzung	39
4.11	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	41
5.	<u>Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens</u>	41
6.	<u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u>	41
7.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	41
7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	41
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	42
7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	42

TEIL 3 Ausfertigung

1.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	43
2.	<u>Arbeitsvermerke</u>	43

TEIL 1 Städtebaulicher Teil

0. Vorbemerkung

Die Gemeinde hat das Aufstellungsverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Anwendung der Anforderungen des § 12 BauGB in Verbindung mit § 3 und § 4 BauGB aufgestellt. Im Rahmen des Abwägungsbeschlusses hat die Gemeinde darauf erkannt, dass der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wurde und als Plan der Innenentwicklung betrachtet werden kann. Bereits im Stellungsverfahren hatte der Fachdienst Bauordnung und Planung des Landkreises Nordwestmecklenburg mit dem Sachgebiet Bauleitplanung mitgeteilt, dass die Feststellung der Gemeinde, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann, nicht geteilt werden kann. Das Sachgebiet Bauleitplanung hat gleichermaßen mitgeteilt, dass jedoch mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorhandene Wohnbebauung mit einbezogen wird und die Neuausweisung von Wohnbauflächen und sonstigen Nutzungen gegenüber der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten besonderen Art der Bodennutzung als flächenmäßig geringfügig eingeschätzt wird und somit die beabsichtigte Bodennutzung (Ausweisung des WA-Gebietes durch die Gemeinde) gerechtfertigt ist. Es wird in der Stellungnahme des Sachgebietes Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass es dringlich geboten ist, nach Maßgabe 8 Abs. 2 BauGB, das Entwicklungsgebot von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan zu sichern und die gemeindliche Bodennutzung den geänderten und zukünftigen Entwicklungsrichtungen anzupassen. Die Gemeinde macht sich die Aussagen des § 13a BauGB für die Innenentwicklung zu nutze. Obwohl die Gemeinde ein zweistufiges Aufstellungsverfahren durchgeführt hat und im Sinne des Gesetzes unter Berücksichtigung des § 13a BauGB auf eine Prüfung der Umweltbelange hätte verzichten können, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt. Der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

1. Planungskonzept der Gemeinde Lüdersdorf

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Lüdersdorf

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

Die Gemeinde Lüdersdorf gehört zum Amt Schönberger Land mit Sitz in Schönberg 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 rund 5.000-Einwohner. Die Zahl der Bevölkerung ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Die Gemeinde ist ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort im Nahbereich der Hansestadt Lübeck. Die Ortslagen Herrnburg und Lüdersdorf sind die Siedlungsschwerpunkte der Gemeinde Lüdersdorf.

1.2 Städtebauliches Konzept für das Plangebiet

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb der Ortslage Herrnburg für einen Teilbereich an der Bahnhofstraße ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung zu schaffen und den vorhandenen Bestand zu regeln.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,4 ha befindet sich im nördlichen Teil der Ortslage Herrnburg.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden bzw. Nordosten durch den Bebauungsplan Nr. 5,
- im Süden durch die Bahnhofstraße,
- im Westen durch vorhandene Wohnbebauung.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Lüdersdorf dient ein Flurkartenauszug.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Lüdersdorf liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in 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 das 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 Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Bekanntmachung der Neufassung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S.205 f).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Lüdersdorf besteht aus:

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

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung für die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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.
- Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf, 27. April 2004.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Auf der Grundlage eines Antrages des Vorhabenträgers hat die Gemeinde Lüdersdorf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Ortsteil Herrnburg gegenüber vom Einkaufszentrum an der Bahnhofstraße aufgestellt. Die Gemeinde hat durch vertragliche Regelungen die Aufwendungen zur planungsrechtlichen Vorbereitung und zur Durchführung des Planvorhabens auf den Bevorteilten/ den Vorhabenträger übertragen. Es entfallen keine Kosten auf die Gemeinde Lüdersdorf.

Mit dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Bereich an der Bahnhofstraße betrachtet. Zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 und der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung an der Bahnhofstraße ist eine ergänzende Bebauung vorgesehen. Das Wohnumfeld der vorhandenen Wohngebäude wird mit der Anlage und Gestaltung von Grünflächen und Stellplätzen aufgewertet.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

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

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

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

- Die Gemeinde Lüdersdorf liegt im Norden der Region Westmecklenburg, ist dem mecklenburgischen Teil des Ordnungsraumes Lübeck und dem Mittelbereich Grevesmühlen

zuzuordnen. Aufgrund der Entfernung haben das Mittelzentrum Wismar und die Landeshauptstadt Schwerin als Oberzentrum für die Gemeinde nachrangige Bedeutung.

- Die Gemeinde Lüdersdorf liegt im Nahbereich der Stadt Schönberg.
- Durch die Gemeinde verläuft die Siedlungsachse Schönberg – Lübeck. An dieser liegen die Ortsteile Herrnburg und Lüdersdorf. Um die Siedlungsentwicklung räumlich zu begrenzen sind Grünzäsuren dargestellt. Es handelt sich dabei um den Wald zwischen Wahrsow und Lockwisch.
- Die Ortslage Herrnburg fungiert als Siedlungsschwerpunkt für Wohnen.
- Im westlichen und nördlichen Gemeindegebiet befinden sich Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Die Wakenitzniederung und der Kammerbruch werden als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Durch die Gemeinde verläuft eine Hauptstrecke der Eisenbahn zwischen Rostock und Lübeck.
- Mit der Palinger Heide verfügt die Gemeinde über einen relativ hohen Waldbestand. In der Gemeinde ist des Weiteren die Erhöhung des Waldanteils um 0 - 3 % angestrebt.
- Im Nordwesten der Gemeinde befindet sich der oberflächennahe Rohstoff Sand / Speziessand / Kiessand.
- Teile der Gemeinde liegen im Fremdenverkehrsentwicklungsraum sowie im Naherholungsraum.
- Das östliche Gemeindegebiet gilt als Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft.

Nachrichtliche Darstellungen:

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

Für das Plangebiet werden keine besonders zu berücksichtigenden Ziele der Landesplanung und Raumordnung dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebietes als Mischgebiete nach § 6 BauNVO dargestellt. Um den Zielen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rechnung zu tragen,

werden mit der vorliegenden Planung Allgemeine Wohngebiete festgesetzt (gemäß § 4 BauNVO).

In Allgemeinen Wohngebieten wie auch innerhalb von Mischgebieten sind Vorhaben des Wohnungsbaus zulässig. Für das Bebauungsplangebiet handelt es sich um einen kleinen Teilbereich, der im Flächennutzungsplan in größerem Umfang ausgewiesenen gemischten Baufläche, des größer ausgewiesenen Mischgebietes. Der Bereich an der Hauptstraße liegt im unbeplanten Bereich. Nördlich angrenzende Bereiche sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Peermoor“ als Mischgebiet festgesetzt. Beabsichtigte Planvorhaben mit dem Ziel einer Wohnnutzung, die über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den rückwärtigen Bereich geregelt werden, entsprechen somit den strategischen Zielen der gemeindlichen Entwicklung, auch wenn bezüglich der allgemeinen Art der baulichen Nutzung Differenzen bestehen.

In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Flächen mit vorhandener Wohnbebauung einbezogen. Die Neuausweisung bezieht sich auf einen flächenmäßig kleinen Bereich. Die Gemeinde hat das Aufstellungsverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unter Anwendung der Anforderungen des § 12 BauGB in Verbindung mit § 3 und § 4 BauGB aufgestellt. Im Rahmen des Abwägungsbeschlusses hat die Gemeinde darauf erkannt, dass der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wurde und als Plan der Innenentwicklung betrachtet werden kann. Bereits im Stellungnahmeverfahren hatte der Fachdienst Bauordnung und Planung des Landkreises Nordwestmecklenburg mit dem Sachgebiet Bauleitplanung mitgeteilt, dass die Feststellung der Gemeinde, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann, nicht geteilt werden kann. Das Sachgebiet Bauleitplanung hat gleichermaßen mitgeteilt, dass jedoch mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorhandene Wohnbebauung mit einbezogen wird und die Neuausweisung von Wohnbauflächen und sonstigen Nutzungen gegenüber der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten besonderen Art der Bodennutzung als flächenmäßig geringfügig eingeschätzt wird und somit die beabsichtigte Bodennutzung (Ausweisung des WA-Gebietes durch die Gemeinde) gerechtfertigt ist. Es wird in der Stellungnahme des Sachgebietes Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass es dringlich geboten ist, nach Maßgabe 8 Abs. 2 BauGB, das Entwicklungsgebot von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan zu sichern und die gemeindliche Bodennutzung den geänderten und zukünftigen Entwicklungsrichtungen anzupassen. Die Gemeinde macht sich die Aussagen des § 13a BauGB für die Innenentwicklung zu nutze. Obwohl die Gemeinde ein zweistufiges Aufstellungsverfahren durchgeführt hat und im Sinne des Gesetzes unter Berücksichtigung des § 13a BauGB auf eine Prüfung der Umweltbelange hätte verzichten können, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt. Der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht

beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

4.4 Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf

Für die Gemeinde Lüdersdorf wurde ein Landschaftsplan erarbeitet.

Im Entwurf des Landschaftsplanes ist der Bereich als bestehende Bebauungsfläche dargestellt. Die Ziele des Landschaftsplanes stimmen daher mit denen der verbindlichen Bauleitplanung überein.

5. Planerische Zielsetzungen und Bestandssituation

Der vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan betrachtet eine Fläche im Norden der Ortslage Herrnburg an der Bahnhofstraße. Innerhalb des Straßenraumes sind Großgehölze vorhanden.

Das Plangebiet ist anthropogen geprägt. An der Bahnhofstraße befinden sich zwei zweigeschossige Wohngebäude. Diese Gebäude sind als ortsuntypische Gebäude zu bewerten. Im Vorgartenbereich befinden sich einige Sträucher. Übrige Flächen sind als Rasenflächen ausgebildet. Die Gebäude werden von der straßenabgewandten Gebäudeseite erschlossen. Eine Zufahrt und ein Gehweg von der Bahnhofstraße aus führen hinter die Gebäude. Die Freiflächen im rückwärtigen Bereich der bestehenden Gebäude sind durch Rasenflächen bzw. unbefestigte Flächen geprägt. Prägender Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Die Freiflächen werden als Wäscheplatz genutzt. Ein Spielplatz steht zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Bebauung im rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße planungsrechtlich vorbereitet. Mit dem erarbeiteten Vorentwurf zum Bebauungsplan wurden entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes Mischgebiete festgesetzt.

Da das Planungsziel überwiegend in der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Wohnnutzung besteht, ist auch nach Realisierung der Planvorhaben keine Durchmischung der Nutzungen „Wohnen“ und „nicht wesentlich störendes Gewerbe“ vorhanden. Das Plangebiet wird daher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auch unter Berücksichtigung der Anforderungen des angrenzenden Bauungsplangebietes. Die Nutzungen innerhalb der angrenzenden Gebiete sind durch das Wohnen geprägt. Aufgrund von bestehenden Erfahrungswerten zur Besiedlung von Gebieten kann davon ausgegangen werden, dass eine Durchmischung nicht erfolgt.

Zwischen dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 und der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung an der Bahnhofstraße soll eine ergänzende Bebauung mit drei eingeschossigen Wohngebäuden vorgenommen werden.

Die Bebauung in den Gebieten WA 1 und WA 2 stellt eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung dar. Darüber hinaus erfolgt die Regelung des Bestandes für zwei vorhandene zweigeschossige Wohngebäude direkt an der Bahnhofstraße in den Gebieten WA 3 und WA 4.

Zur Aufwertung des Wohnumfeldes der vorhandenen Wohnblocks werden im Bebauungsplan Grünflächen festgesetzt. Hier besteht die Möglichkeit zur Anlage eines Spielplatzes und von Aufenthaltsbereichen, z.B. Grillplatz für die Bewohner. Darüber hinaus werden zur Regelung des ruhenden Verkehrs Flächen zur Anlage von Stellplätzen festgesetzt.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist über eine private Zufahrt von der Bahnhofstraße vorgesehen. Nur ein neuzubauendes Grundstück wird direkt von der Bahnhofstraße erschlossen. Der Zugang zu den vorhandenen Wohngebäuden erfolgt von der Bahnhofstraße aus betrachtet auf der Rückseite der Gebäude.

Die Grundstücksgrößen für die Neubebauung entsprechen in etwa der in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

Die Planungsziele lassen sich wie folgt benennen:

- Regelung des Bestandes,
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von weiteren Gebäuden,
- Sicherung der Belange der verkehrlichen Erschließung und der Ver- und Entsorgung.

Umweltbelange werden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft. Dieser ist als TEIL 2 Bestandteil der Begründung. Auf eine zusätzliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird verzichtet, weil es sich um einen Innenbereich handelt und somit eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nicht erforderlich wird.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Innerhalb des Plangebietes werden einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind nicht Planungsziel für diesen Bereich in der Ortslage Herrmburg:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

Die zulässigen Nutzungen werden zur Realisierung des Planungszieles als ausreichend erachtet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH_{max}),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH_{max}),
- der Zahl der Vollgeschosse

bestimmt.

Für das Plangebiet wird für die Gebiete WA 1 und WA 2 die Grundflächenzahl mit 0,25 bemessen. Damit wird im Wesentlichen der in der Umgebung vorherrschenden Bebauungsdichte entsprochen. Es wird gesichert, dass der Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering gehalten wird. Eine dem Charakter des Ortes entsprechende aufgelockerte und der vorhandenen Siedlung angepasste Bebauung wird vorbereitet. Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 11. Änderung.

Für die Gebiete WA 3 und WA 4 wird die Grundflächenzahl entsprechend Bestandssituation mit 0,3 festgesetzt.

Die Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe und zur maximalen Firsthöhe und die Festsetzung der eingeschossigen Bauweise in den Gebieten WA 1 und WA 2 entsprechen den in der Umgebung typischen Ausnutzungskriterien sowie den Festsetzungen des angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 11. Änderung.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Größe der Baugrundstücke

Innerhalb des Plangebietes wird die ortstypische offene Bauweise festgesetzt.

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

Durch die Festsetzung der Baugrenzen werden die Standorte für die künftige Bebauung bestimmt bzw. wird der Bestand geregelt.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bautelle, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

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.

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

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.

Durch diese Festsetzung werden Nebenanlagen und Garagen im Vorgartenbereich der bestehenden Wohnblocks ausgeschlossen und somit werden optische Beeinträchtigungen des Straßenraumes durch Gebäude vermieden. Die Vorgartengestaltung ist möglich.

Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind ausgeschlossen. Eine Hobbytierhaltung wird aus Sicht der Gemeinde als zulässig erachtet.

6.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

Die Gemeinde hält diese Festsetzung zur Zahl der Wohneinheiten für die neuen Gebäude als sehr wichtig, um das typische Siedlungsbild erhalten zu können. Die Zahl der Wohneinheiten soll begrenzt werden, um in der Umgebung die Sicherheit für die Gewährung des Wohnumfeldes zu geben. Für die Gemeinde ist es wichtig, dass in den Gebäuden nicht mehr als die maximal zulässig festgesetzten Wohnungen entstehen

können.

6.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den Gebieten maximal 0,35 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die mittlere Höhe der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen privaten oder öffentlichen Erschließungsstraße.

Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

6.7 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

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.

Diese Festsetzung wird aufgenommen, um hinreichende Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt aus dem Plangebiet zu gewähren.

6.8 Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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.

Im Bebauungsplan werden die im Straßenraum vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Bei erforderlichen Nachpflanzungen sind artgleiche Gehölze zu verwenden, um dem Charakter der Baumreihe zu entsprechen.

6.9 Flächennutzungen

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

Verkehrsfläche

- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Verkehrsberuhigter Bereich,
- Straßenverkehrsfläche.

Grünfläche

- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz.

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

überbaubare Grundstücksfläche als Baugrenze,

- Flächen für Stellplätze,
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Sichtflächen,
- Umgrenzung des Geltungsbereiches.

Darüber hinaus sind Einzelstandorte festgesetzt, z.B. Erhaltungsgebot für Einzelbäume, Ein- und Ausfahrt.

6.10 Flächennachweis

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 0,4 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Allgemeine Wohngebiete, Baufläche	2.605 m ²
Verkehrsfläche	1.190 m ²
Besonderer Zweckbestimmung	370 m ²
Straßenverkehrsfläche	820 m ²
Grünfläche	300 m ²
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	4.095 m²

Allgemeine Wohngebiete

	Baufläche	davon Fl. innerhalb von Baugrenzen
WA 1	900 m ²	170 m ²
WA 2	480 m ²	85 m ²
WA 3	555 m ²	160 m ²
WA 4	670 m ²	160 m ²

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

Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen wurden auf der Grundlage des rechtswirksamen angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 5 in der Fassung der 11. Änderung erstellt. Somit fügen sich die geplanten Gebäude in das städtebauliche Gesamtbild ein. Aus Sicht der Gemeinde sind diese Festsetzungen ausreichend, um die Gestalt der Gebäude zu bestimmen. Sie bieten

darüber hinaus hinreichenden Spielraum für den Bauherrn.

7.1 Dächer

Die Dächer sind im rotbraunen Farbspektrum der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8016, 8023 und ihren Zwischentönen zu decken. Für die Dacheindeckung ist anthrazit als Farbe zulässig.

Pappen, Bleche und Kunststoffe sind für die Dacheindeckung unzulässig. Glänzende, glasierte oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig.

Begrünte Dächer sind ausnahmsweise zulässig.

Bei der Herstellung von Dachgaubeneindeckungen sind Zink- und Kupferbleche zulässig.

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.

7.2 Außenwände

Die Außenwände sind in den rotbraunen RAL-Farbtönen, RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8016, 8023 und ihren Zwischentönen, als Sichtmauerwerk/Vormauerwerk, als geputzte Wandflächen und/oder mit Holz, nur in Verbindung mit vorgenannten Baustoffen, herzustellen. Für geputzte Wandflächen ist auch weiß zulässig. Fachwerkfassaden sind unzulässig.

Die Außenwände von Anbauten sowie von Garagen und Nebengebäuden sind in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

7.3 Einfriedungen

Einfriedungen der Vorgärten zu den Verkehrsflächen sind nur als Staketenzaun, Natursteinmauer, massivgemauerte Einfriedungen im Farbspektrum der Dächer oder als geschnittene Hecke zulässig. Die Einfriedungen der Vorgärten dürfen eine maximale Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Aufschüttungen und Wälle bis maximal 50 cm Höhe sind zulässig.

7.4 Bußgeldvorschrift

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

8. Verkehrliche Erschließung

Der Ortsteil Herrnburg ist mit seinen bestehenden Straßen und Wegen hinreichend an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und ausreichend erschlossen. Für das Plangebiet wird über die Hauptstraße, Landesstraße L02, die Verbindung zum übergeordneten Verkehrsnetz geschaffen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Bahnhofstraße. Es wird nur ein Grundstück direkt an die Bahnhofstraße angebunden. Für übrige Grundstücke erfolgt die Erschließung von der Bahnhofstraße über einen Anliegerweg, der als Privatweg gewidmet wird. Zur Sicherung der Erschließung sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgung und für Notfahrzeuge festgesetzt. Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden durch entsprechende Grunddienstbarkeiten gesichert.

Die Anlage eines Wendeplatzes ermöglicht die bequeme Ein- und Ausfahrt in das Gebiet für Pkws. Die Verkehrsfläche wird entsprechend den Erfordernissen an einen Anliegerweg als Verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut.

Bei der Herstellung der privaten Erschließungsanlagen ist zu beachten, dass bei Ausfahrt aus der Privatstraße auf die Bahnhofstraße geplante Bepflanzungen mit Bäumen nicht zu Sichtbehinderungen innerhalb des Sichtdreiecks führen. Des Weiteren sind die notwendigen Verkehrszeichen zur Vorfahrtsregelung bei der Ausfahrt aus der Privatstraße auf die Bahnhofstraße, bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Entlang des Anliegerweges bzw. des Wendeplatzes werden die Flächen für Stellplätze, die den vorhandenen Wohnblocks zugeordnet sind, vorgesehen.

Für die neuzubebauenden Grundstücke sind die Stellplätze auf den jeweiligen privaten Grundstücken unterzubringen.

Der Nachweis der ausreichenden Anzahl an Stellplätzen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die Ortslage Herrnburg ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Südlich des Plangebietes in der Bahnhofstraße befindet sich ein Haltepunkt der Deutschen Bahn. Innerhalb der Ortslage in der Hauptstraße liegen Haltestellen der regionalen Busbetriebe.

Anlagen der Deutschen Bahn AG sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

Die Anforderungen des Immissionsschutzes werden berücksichtigt. Ausführungen dazu sind unter Punkt 10. Bestandteil dieser Begründung.

9. Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung im Plangebiet werden so geregelt, dass keine Kosten auf die Gemeinde Lüdersdorf entfallen. Um die Ver- und Entsorgung rechtlich abzusichern, wird zwischen dem Ver- und Entsorgungsunternehmen und dem Bauherrn/ Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Die Sicherung der Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Abschluss entsprechender Erschließungsverträge zwischen dem Bauherrn/ Vorhabenträger und den Ver- und Entsorgungsunternehmen, u.a. mit dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG), so dass auf die Ver- und Entsorgungsunternehmen keine Kosten entfallen.

Da Grundstücke innerhalb des Plangebietes (Gebiet WA1) nur unter Inanspruchnahme vor- bzw. nachgelagerter Grundstücke erschlossen werden können, sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu erwerben. Ebenso sind für alle Leitungen, u.a. Leitungen des ZVG, Leitungen der Stadtwerke Lübeck, die nicht im öffentlichen Bauraum liegen, die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu gewähren.

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde erfolgt durch den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des Zweckverbandes und sind entsprechend beitragspflichtig.

Der Zweckverband hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Wasserversorgung für die Baugebiete grundsätzlich gewährleistet ist. Die vorhandenen Leitungen müssen entsprechend den Erfordernissen bei Realisierung der Planung erweitert werden. Das Plangebiet wird an vorhandene Leitungen angebunden. Zur Versorgung der Baugebiete mit Trinkwasser werden die erforderlichen Versorgungseinrichtungen sowie die Trinkwasserhausanschlüsse verlegt. Im Zuge der Erschließung des Gebietes werden entsprechende Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen zu Kosten des Verursachers hergestellt.

Zu möglichen vorhandenen Leitungen sind die vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten. Eine Einweisung vor Ort ist durch die Mitarbeiter vor Beginn der Baumaßnahmen erforderlich.

Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes eventuell ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des Zweckverbandes sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen oder dergleichen sind durch den Bauherrn/ Vorhabenträger zu finanzieren. Die hieraus resultierende Veränderung der Trassenführung bzw. der Tiefenlage sind aufzunehmen und entsprechend der Anforderungen des ZVG in digitaler Form darzustellen und dem ZVG zu übergeben. Die Kosten fallen zu Lasten des Verursachers.

Bei Bedarf werden vor Planungs- und Realisierungsarbeiten rechtzeitige

Abstimmungen mit dem Zweckverband geführt.

Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125.

9.2 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht wurde durch die Gemeinde an den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) übertragen. Die Abwasserentsorgung des Gemeindegebietes erfolgt durch den Zweckverband. Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des Zweckverbandes und sind entsprechend beitragspflichtig.

Der Zweckverband hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Abwasserentsorgung für die Baugebiete grundsätzlich gewährleistet ist. Die vorhandenen Leitungen müssen entsprechend dem Bedarf, der bei Realisierung der Planung entsteht, ausgebaut werden. Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass für das Flurstück 233/18 im Zuge des Kanalbaus je zwei Grundstückanschlüsse Schmutz- und Regenwasser vorverlegt wurden, die genutzt werden können.

Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über neu zu bauende Anlagen entsorgt, die in das vorhandene Leitungssystem des Zweckverbandes für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen eingebunden werden. Die erforderlichen Grundstücksanschlüsse werden hergestellt. Die Ableitung erfolgt in die Kläranlage in Lüdersdorf, die bisher Sammelpunkt zur Aufnahme des in den Ortsteilen der Gemeinde anfallenden Schmutzwassers ist.

Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes eventuell ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des Zweckverbandes sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen oder dergleichen sind durch den Bauherrn/ Vorhabenträger zu finanzieren. Die hieraus resultierende Veränderung der Trassenführung bzw. der Tiefenlage sind aufzunehmen und entsprechend der Anforderungen des ZVG in digitaler Form darzustellen und dem ZVG zu übergeben. Die Kosten fallen zu Lasten des Verursachers. Bei Bedarf werden vor Planungs- und Realisierungsarbeiten rechtzeitige Abstimmungen mit dem Zweckverband geführt.

Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125.

9.3 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

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

Verkehrsflächen im Innenbereich ist der Zweckverband Grevesmühlen zuständig.

Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern. Es sollen für die Grundstücke im Plangebiet alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, anfallendes und unbelastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern. Der Versiegelungsgrad wird auf ein Mindestmaß begrenzt. Die dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird als gering verschmutzt eingestuft. Daraus leitet sich kein besonderes Behandlungserfordernis ab.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die Versickerung in das Grundwasser über größere Anlagen, die mehreren Grundstücken dienen oder die öffentlich sind, bedürfen grundsätzlich der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde. Vor Ausführung jeglicher Arbeiten sind die erforderlichen Genehmigungsanträge gemäß der geltenden Gesetze und Verordnungen bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises durch den Bauherrn/ Vorhabenträger zu stellen.

Ist die Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich, ist ein Niederschlagswassersystem herzustellen, das den tatsächlichen Erfordernissen entspricht. Die Zielsetzungen für den Verlauf der Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen sind im Plan innerhalb der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Berechnung des Systems und der Regenrückhaltung sowie die Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband sind dann dem ZVG vorzulegen. Das auf befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll in die vorhandenen öffentlichen Vorflutleitungen eingeleitet werden. Auf unversiegelten Flächen soll das Oberflächenwasser versickert werden.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken dürfen die Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser ober- oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) sind gesondert beim Zweckverband zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet tangieren, in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. so wiederherzustellen, dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit in jedem Fall ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde Lüdersdorf gehört zum Wasser- und Bodenverband Stepenitz – Maurine. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes. Es ist möglicherweise mit dem Antreffen unterirdischer

wasserwirtschaftlicher Anlagen zu rechnen, die in der Unterhaltungspflicht anderer Eigentümer sind. In diesem Falle ist die Zustimmung der jeweiligen Eigentümer einzuholen.

9.4 Elektroenergieversorgung

Die Gemeinde Lüdersdorf wird durch die E.ON e.dis AG mit Elektroenergie versorgt. Innerhalb der Bahnhofstraße sind Leitungen des Unternehmens vorhanden. Diese sind nachrichtlich im Plan, entsprechend der Bestandsunterlagen des Unternehmens, dargestellt. Das Unternehmen hat mitgeteilt, dass die überreichten Bestandsunterlagen nur zur Information und nicht als Grundlage für zur Durchführung von Bauarbeiten dienen. Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig mindestens 14 Tage vor Beginn der Erschließung durch den Vorhabenträger/ Bauherrn zu unterrichten, um erforderliche Bestandsunterlagen bereit zu stellen. Bestandspläne zum Niederspannungsnetz werden durch die E.ON e.dis AG nur für konkrete Baumaßnahmen bereitgestellt.

Zur Festlegung zur Erschließung erforderlicher Maßnahmen wird zwischen dem Erschließungsträger und der E.ON e.dis AG eine Vereinbarung abgeschlossen. Eine Anmeldung zum Anschluss an das Niederspannungsnetz wird im Rahmen der technischen Planung eingereicht. Diese ist mindestens 16 Wochen vor der gewünschten Inbetriebnahme mit einem Lageplan Maßstab M 1 : 500 einzureichen.

Die vorhandenen Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung und der Erschließung zu berücksichtigen. Vor Baubeginn ist eine Vororteinweisung erforderlich, hierzu sind bis 14 Tage vor Baubeginn Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen vorzunehmen. Bei Umverlegungen von möglichen vorhandenen Leitungen, ist rechtzeitig ein Antrag an die E.ON e.dis AG zu stellen.

Die allgemeinen Hinweise und Richtlinien der E.ON e.dis AG sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen: „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen“, „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen“ und „Tipps für den Bauherrn“.

9.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb des Gemeindegebietes durch die Stadtwerke Lübeck GmbH. Die Stadtwerke Lübeck GmbH hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass eine Erdgasversorgung über die Erweiterung der bestehenden Leitungssysteme möglich ist. Das Versorgungsunternehmen ist in die Erschließungsplanung einzubeziehen. Die konkreten Versorgungs- und Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Technischen Planung abzustimmen.

9.6 Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Lüdersdorf ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes verlaufen Leitungen der

Deutschen Telekom AG. Diese sind bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen. Die vorhandenen Leitungen sind nachrichtlich im Plan gemäß den Bestandsunterlagen des Unternehmens dargestellt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung rechtzeitig, jedoch mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden. Zuständig hierfür ist die Niederlassung Potsdam, PTI 23, Biestower Weg 20, 18198 Kritzmow.

Sollten Umverlegungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden, hat der Verursacher die Kosten zu tragen.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe ist eine genaue Einweisung in die genaue Lage dieser Anlagen notwendig. Zuständig ist hierfür: PTI 23, Bauherrenberatung, Ostring 20, 19370 Parchim. Die Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Montage- oder Wartungsarbeiten an den Anlagen der Deutschen Telekom nicht zu behindern.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen im öffentlichen Bereich sind die einschlägigen Normen und Richtlinien, z.B. DIN 1998, DIN 18920, zu berücksichtigen. Durch die Einhaltung der Vorschriften können Konflikte bei Bau, Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien verhindert werden. Darüber hinaus ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

9.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Müllbehälter werden am Tag der Entsorgung an der Bahnhofstraße bereitgestellt.

Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag durch den zuständigen Grundstücksbesitzer an der Bahnhofstraße bereitzustellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von dem fertiggestellten Objekt eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-M nicht

auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

9.8 Feuerschutzeinrichtungen

In der Gemeinde Lüdersdorf wird der Feuerschutz durch die Freiwillige Feuerwehr gesichert. Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt über Hydranten.

Die Löschwasserversorgung des Untersuchungsgebietes ist für den Grundsatz entsprechend DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen. Die Mindestlöschwassermenge für einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 48m³/h für zwei Stunden ist bereitzustellen. Die Sicherung der Löschwasserversorgung erfolgt über eine Sondervereinbarung zwischen dem Zweckverband und der Gemeinde über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken.

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

10. Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich nördlich an der Bahnhofstraße. Weiter südlich des Plangebietes verläuft eine Bahntrasse der Deutschen Bahn AG. Im Westen des Plangebietes liegt die Landesstraße L02. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm auszuschließen. Südöstlich des Plangebietes liegt das Einkaufszentrum von Herrnburg. Ebenfalls auszuschließen sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch den Betrieb des Einkaufszentrums.

Verkehrslärm

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die Wohnnutzung geprägt. Die Bahnhofstraße ist eine Gemeindestraße ohne überörtliche Bedeutung. Sie stellt sich außerdem nicht als Hauptdurchfahrtsstraße in Herrnburg dar. Auf der Bahnhofstraße ist daher nur mit Anliegerverkehr/Zielverkehr zu rechnen. Abschirmende Wirkung gegenüber Verkehrslärm für rückwärtige Grundstücke übernehmen die vorhandenen zweigeschossigen Wohngebäude.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms wurde eine Verkehrslärmuntersuchung durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler (Bericht Nr. 07-05-02) erstellt.

In dieser Untersuchung wurden einbezogen Verkehrslärm der

- westlich verlaufenden Landesstraße L02,
- Bahnhofstraße, die das Plangebiet südlich begrenzt,
- südlich verlaufenden Bahnstrecke Lübeck-Lüdersdorf.

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete betragen 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005.

Im Gutachten werden zu den Orientierungswerten gemäß DIN nachfolgende Hinweise gegeben:

„... Nach den Ausführungen des Beiblattes 1 zu DIN 18005 sind die schalltechnischen Orientierungswerte eine sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes, sie sind keine Grenzwerte. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes dienen die Orientierungswerte den Gemeinden bei der Planung als Ausgangspunkt, von dem abgewichen werden kann, soweit dies bei der gebotenen Abwägung aller Besonderheiten des Einzelfalles gerechtfertigt ist. Eine Abweichung von den für Wohngebiete geltenden Orientierungswerten der DIN 18005 Beiblatt 1 um 5 dB(A) kann nach Auffassung des Gerichts ein zulässiges Abwägungsergebnis sein, weil die somit erreichten Werte den Orientierungswerten für Misch- und Dorfgebiete entsprechen, die auch dem Wohnen dienen.

Häufig werden auch die Immissionsgrenzwerte der für den Bau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen geltenden Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die um 4 dB(A) über den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005 liegen, als Abwägungsrahmen herangezogen.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen wird, weil andere Belange überwiegen, ist ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen (Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume) vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. ...“

In die Verkehrslärmuntersuchung sind Verkehrsdaten der Landesstraße L02, der Bahnhofstraße mit Berücksichtigung von Anlieger-/ Zielverkehr zu Wohnungen, zu sozialen Einrichtungen und zum Einkaufszentrum, sowie der Bahnstrecke mit derzeitiger Nutzung bzw. mit geplanter Nutzung eingeflossen.

Die Verkehrslärmuntersuchung stellt zusammenfassend folgende Bewertungen dar.

„...
Bewertung 1: Bahnstrecke mit Streckenbelastung des Jahres 2007

Bei der derzeitigen relativ geringen Zugfrequentierung haben die von der Bahnstrecke ausgehenden Lärmimmissionen keinen relevanten Anteil an der Gesamtverkehrslärmbelastung. Pegelbestimmend sind die L 02 und die Bahnhofstraße.

Tags liegen die Beurteilungspegel an den geplanten Baufeldern WA1 und WA2 zwischen 55 dB(A) und 58 dB(A) innerhalb des auf der Seite 1 beschriebenen Abwägungsrahmens für allgemeine Wohngebiete. Dies gilt insbesondere auch für die Außenwohnbereiche, in denen die Lärmimmissionen aufgrund der niedrigeren Immissionshöhe von 2,0 m geringer als die o.a. Werte ausfallen. An den vorhandenen Wohnhäusern in WA3 und WA4 liegen die Beurteilungspegel tags im Bereich des städtebaulichen Zielwertes für Mischgebiete. In den abgeschirmten

Grundstücksbereichen nördlich der Wohnhäuser stehen ausreichend geschützte Flächen für Außenbereichsnutzungen zur Verfügung.

Nachts liegen die Beurteilungspegel an den geplanten Baufeldern mit 48 - 51 dB(A) um 3 - 6 dB(A) und an den vorhandenen Wohnhäusern mit 53 - 54 dB(A) um 8 - 9 dB(A) über dem für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswert von 45 dB(A). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Abschätzung des Verkehrsaufkommens auf der an WA2 - WA4 pegelbestimmenden Bahnhofstraße insbesondere nachts auf der sicheren Seite liegt.

Die Überschreitungen insbesondere der Orientierungswerte nachts sind im Sinne einer bauleitplanerischen Konfliktlösung durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 als Bemessungsgrundlage für die erforderlichen Schalldämmungen der Außenbauteile auszugleichen (passiver Schallschutz). Die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 18 gelten für baurechtlich genehmigungspflichtige Neu-, Um- und Anbauten. Eine Pflicht zur Nachrüstung an den vorhandenen Wohnhäusern besteht nicht. ...“

“...“

Bewertung 2: Bahnstrecke mit prognostizierter Streckenbelastung

Die Prognose der Deutschen Bahn AG, dass im Jahr 2015 bis zu jeweils 8 Güterzüge tags und nachts verkehren sollen, führt mit Erhöhungen der Beurteilungspegel der Bahnstrecke um 9 dB(A) tags und 18 dB(A) nachts zu einer völlig neuen Lärmbelastungsqualität im Umfeld dieser Schienenverkehrsanlage. Dies betrifft sowohl Planungsvorhaben als auch bestehende Wohnbebauungen.

Tagsüber erhöhen sich die Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms im Plangebiet gegenüber der Bewertung 1 um 2 dB(A), ohne dass sich die Beurteilung insbesondere der Außenwohnbereiche an den geplanten Baufeldern und den vorhandenen Wohnhäusern im Plangebiet wesentlich ändert.

Nachts führt der prognostizierte Güterverkehr auf der Bahnstrecke jedoch zu erheblichen Erhöhungen der Beurteilungspegel des Gesamtverkehrslärms im Plangebiet um 4 - 8 dB(A). Um dieses Prognoseszenario durch passiven Schallschutz abzudecken, schlagen wir folgende Festsetzungen vor:

WA1, WA2 / Süd-, West- und Ostseiten:

- Lärmpegelbereich IV mit erf. $R'_{w, res} = 40$ dB für Schlafräume
- Lärmpegelbereich III mit erf. $R'_{w, res} = 35$ dB für sonstige Aufenthaltsräume

WA3, WA4 /Süd-, West- und Ostseiten:

- Lärmpegelbereich V mit erf. $R'_{w, res} = 45$ dB für Schlafräume
- Lärmpegelbereich IV mit erf. $R'_{w, res} = 40$ dB für sonstige Aufenthaltsräume

WA1 - WA4 /Süd-, West- und Ostseiten:

- Ausrüstung von Schlafräumen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen entsprechend der jeweiligen Lärmpegelbereichsstufe.“

Entsprechend der Empfehlung des Gutachters wird folgende Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes:

**Lärmschutzmaßnahmen
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Außenbauteile der Gebäude müssen innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB) gemäß DIN 4109	Schlafräume und Sonstige Aufenthaltsräume
	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. R' _{w,res}
III	35 dB
IV	40 dB
V	45 dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'_{w,res} ist auf der Grundlage der als technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen entsprechend der jeweiligen Lärmpegelbereichsstufe auszurüsten.

Mit Realisierung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen und der hauptsächlichen Anordnung der Außenwohnbereiche im rückwärtigen Bereich von Gebäuden bestehen für das Plangebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm.

Die Sicherung der Realisierung der passiven Lärmschutzmaßnahmen, insbesondere für die vorhandene Wohnbebauung in den Gebieten WA3 und WA 4, erfolgt durch vertragliche Regelungen mit dem Bauherrn/ Vorhabenträger. Mit der Realisierung der Planung verschlechtert sich die Gesamtsituation hinsichtlich Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm für diese vorhandene Wohnbebauung nicht.

Die Auswirkungen des Straßenverkehrs im Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum werden im nachfolgenden Abschnitt „Lärm durch den Betrieb des Einkaufszentrums“ behandelt.

Innerhalb des Plangebietes selbst tritt ebenfalls nur Anliegerverkehr auf. Durch diesen sind keine Beeinträchtigungen auf die geplante und vorhandene Wohnbebauung auch in der Umgebung zu erwarten.

Lärm durch den Betrieb des Einkaufszentrums

Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Am Bahnhof“ Einkaufszentrum Herrnburg wurde ein Gutachten „Schallimmissionsuntersuchung der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für das Gebiet „Am Bahnhof“ (Einkaufszentrum Herrnburg) erarbeitet vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, 06.10.2004 erstellt. Ziel dabei war die Untersuchung der Geräuschimmissionen in der Umgebung bei geplanter Erweiterung der bestehenden Einkaufseinrichtungen. Betrachtet wurden dabei die PKW-Bewegungen sowie der Anlieferverkehr. Die Immissionsberechnung erfolgte für das vorhandene Mehrfamilienhaus an der Bahnhofstraße (im Gutachten Immissionsort IO 5) und in Nähe des Kreuzungsbereiches der Bahnhofstraße und Am Bahnhof (im Gutachten Immissionsort IO4). Im Gutachten wurde festgestellt, dass an diesen beiden Immissionsorten tags (zwischen 6:00 und 22:00 Uhr), keine Immissionskonflikte entstehen. Am Immissionsort IO 5 wird der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) tags eingehalten.

Bei der Anlieferung nachts (zwischen 22:00 und 6:00 Uhr) können Überschreitungen auftreten. Um Beeinträchtigungen auszuschließen ist Voraussetzung, dass nachts keine zusätzlichen Anlieferungen bei der Erweiterung des Einkaufszentrums erfolgen bzw. die Anlieferzone mit Zufahrt eingehaust werden. Diese Voraussetzungen sind Bestandteil des nunmehr rechtskräftigen Bebauungsplanes (1. Änderung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5):

„Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen auf der Südseite der Fassade der SO 1 und SO 2 – Gebiete müssen die Anforderungen der DIN 4109 Lärmpegelbereich (LPB) IV, der sonstigen Fassaden müssen die Anforderungen der DIN 4109 Lärmpegelbereich (LPB) III mindestens, erfüllen. Die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind nur zulässig, wenn die Einhaltung der Planungsrichtpegel für Mischgebiete nach DIN 18005 nachgewiesen wird. Die Außenbauteile der baulichen Anlagen sind so herzustellen, dass die Schallreflektion die Nachbarbebauung nicht beeinträchtigt.

Für den dauerhaften konfliktfreien Betrieb der Anlieferung aus westlicher Richtung für das SO 1 – Gebiet sind folgende Maßnahmen abzusichern:

- Über das derzeit bereits praktizierte Maß hinaus (Anlieferungen von Backwaren, Milchprodukten, Zeitungen mit Sprintern o.ä. Kleinfahrzeugen) dürfen nachts keine zusätzlichen Anlieferungen, insbesondere nicht mit Lkw stattfinden.
- Anderenfalls ist der Bau einer eingehausten Anlieferungszone mit Zufahrt von der Südseite vorzusehen. Diese Maßnahme ist geeignet, die Entladegeräusche nach Nordwesten und Norden vollständig abzuschirmen, um ohne Einschränkungen für die Belieferung zu verbleiben.“

Vorhaben sind bereits realisiert. Die entsprechenden Festsetzungen waren bei der Realisierung der Planvorhaben somit umzusetzen, um Beeinträchtigungen auszuschließen.

Da das Plangebiet in weiterer Entfernung zum Einkaufszentrum als die im Gutachten betrachteten Immissionsorte (IO 4 und IO 5) liegt, ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigung durch den Betrieb des Einkaufszentrums in Hermburg für den Bereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen.

Mit Realisierung der festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen treten innerhalb des Plangebietes keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm sowie durch Lärm im Zusammenhang mit dem Betrieb des Einkaufszentrums auf.

11. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Lüdersdorf soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn beabsichtigt.

12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

12.1 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.

12.2 Anzeigepflicht des Baubeginns bei Erdarbeiten

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

12.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen

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.

12.4 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.

12.5 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.

12.6 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.

12.7 Sicherung der passiven Schallschutzmaßnahmen

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

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich inmitten der Ortslage von Herrsburg, nördlich der Bahnanlagen und ist in seiner Umgebung baulich vorgeprägt.

Innerhalb Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderten Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen. Da die Bebauung nach BauGB im Innenbereich stattfindet, stellt die geplante Bebauung keinen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes dar. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- Ausgleichsermittlung wird daher nicht vorgenommen.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 0,4 ha. Es ist die Errichtung von drei eingeschossigen Einzelhäusern und die Anlage einer privaten Grünfläche mit Spielplatz vorgesehen. Die bisher unbebauten Grundstücksflächen umfassen insgesamt ca. 1.380 m². Für die übrigen, bereits bebauten Flächen wird der Bestand geregelt.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den B-Plan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele der Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in deren Bewertung ein. Die Aussagen des Landesraumentwicklungsprogramm und des Regionalen Raumordnungsprogramms Westmecklenburg sind bereits in der Begründung enthalten.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen als Mischgebietsflächen, im Landschaftsplan als Bauflächen ausgewiesen.

Der Vorhabenstandort befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes. Auch auf europäische Schutzgebiete hat das Vorhaben keinen Einfluss.

Gemäß Landesnaturschutzgesetz M-V geschützte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens

Art und Größe des Bebauungsplangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i zu berücksichtigenden Belange werden im Rahmen der Betrachtung der o.g. Belange einbezogen. Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe e-i BauGB werden im Zusammenhang mit der Betrachtung der Schutzgüter Mensch, Klima/ Luft bzw. Wasser und Boden berücksichtigt und daher nicht gesondert aufgeführt. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden die Begründung zum Flächennutzungsplan, die Begründung zum Bebauungsplan sowie örtliche Bestandserfassungen.

Auf die Kartierung von Artengruppen wurde verzichtet, da durch das Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung besonders geschützter Arten zu erwarten ist.

4.2 Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden.

Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

4.3 Schutzgut Mensch

Zur Beurteilung der Bedeutung der Flächen für den Menschen sind vor allem Erholungs- und Wohnfunktionen einzuschätzen. Der Erholungswert eines Gebietes wird im Wesentlichen vom Landschaftsbild, von der Erreichbarkeit und der erholungsspezifischen Infrastruktur bestimmt.

Bestand und Bewertung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen nehmen für die Anwohner eine untergeordnete Bedeutung als Freifläche innerhalb des Siedlungsraumes ein. Die Flächen werden überwiegend intensiv genutzt. Das Wohngebiet und dessen Umgebung nimmt eine hohe Bedeutung als Wohngebiet ein. Die Erholungseignung wird eher als gering eingeschätzt.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Einkaufszentrum (Sondergebiet). Ansonsten grenzen nördlich Wohnhäuser (Mischgebiet) und östlich eine Wohnanlage für betreutes Wohnen an.

Auswirkungen und Bewertung

Für die Bewohner der unmittelbar angrenzenden Flächen sind Beeinträchtigungen durch das Vorhaben vornehmlich baubedingt und damit zeitlich beschränkt. Die mit der geplanten Wohnbebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung, wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt.

Auswirkungen vorhandener Lärmemissionen werden unter 10. der Begründung behandelt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der geplanten Bebauung hinsichtlich der vorhandenen Lärmemissionen sind nicht zu erwarten.

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

Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden durch gesetzliche Regelungen auf der Ebene der Bauausführung geregelt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden nicht erwartet.

4.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet liegt mitten im Siedlungsraum und ist daher anthropogen überprägt. Gehölzstrukturen sind kaum vorhanden.

An der südwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine Kastanie. Nördlich der Bahnhofstraße, südlich der Mehrfamilienhäuser befinden sich mehrere Sträucher (Flieder).

Die unbebauten Flächen bestehen aus intensiv genutzten Rasenflächen, Trittpfluren und zum Teil vegetationslosen Flächen.

Entsprechend der geringen floristischen Bedeutung ergibt sich eine ebenfalls geringe faunistische Bedeutung der Siedlungsflächen. Die gehölzarmen Flächen bieten kaum Möglichkeiten als Lebensraum, Nahrungs- oder Bruthabitat z.B. für Brutvögel.

Daher nimmt der faunistische und floristische Bestand eine geringe Bedeutung ein.

Auswirkungen und Bewertung

Standortgerechte einheimische Gehölze bleiben erhalten.

Die vorhandene Kastanie wird zum Erhalt im Plan festgesetzt. Das östlich der Kastanie gelegene Gebäude ist bereits im Bestand vorhanden. Durch den Bebauungsplan erfolgt in diesem Bereich die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes. Planungsziel ist ein Erhalt des Gebäudes. Der tatsächliche Wurzelbereich der Kastanie befindet sich außerhalb des vorhandenen Gebäudes, da durch das Fundament eine künstliche Wurzelsperre gegeben ist. Aus diesem Grund können zum jetzigen Zeitpunkt Bauarbeiten im Wurzelbereich des Baumes ausgeschlossen werden. Eine Notwendigkeit zur Rodung des Baumes ist demnach nicht gegeben. Der Erhalt des Baumes entspricht somit dem Vermeidungsgebot nach § 15 LNatG M-V.

Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes wird durch die Überbauung beseitigt.

Auf den geplanten unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Die bisherige ökologische Wertigkeit der derzeitigen Biotoptypen kann auf den künftig intensiv genutzten Grundstücken voraussichtlich wieder erreicht werden.

Biologische Vielfalt des Plangebietes

Unter Berücksichtigung der Bewertung der Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere sowie den anthropogenen Vorbelastungen durch Nährstoffeinträge, angrenzender Wohnbebauung etc. wird die Biologische Vielfalt des Planungsraumes insgesamt als gering eingeschätzt. Die Biologische Vielfalt wird sich auf den überplanten Flächen voraussichtlich nicht weiter verringern.

Durch den Abriss der Gebäude kann ein Verlust von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders geschützter Tierarten möglich sein. Insbesondere Fledermäuse, Eulen, Schwalben und andere Singvögel sowie Hornissen nutzen kleinere und größere Gebäude als Vermehrungsstätte. Für das Plangebiet liegen derzeit keine Kenntnisse über geschützte Tierarten vor. Vor Beginn der Arbeiten ist zu prüfen, ob sich im oder am Gebäude Fledermaus- oder Eulenquartiere sowie andere Schwalben- oder andere Singvogelnester bzw. Hornissennester befinden. Die Lebensstätten dieser nach Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) besonders bzw. streng geschützten Arten dürfen nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht beschädigt oder zerstört werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind diese Anforderungen an den Artenschutz zu berücksichtigen. Eine gegebenenfalls erforderliche Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 42 BNatSchG kann beim zuständigen Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern beantragt werden. Um Beeinträchtigungen der geschützten Arten zu vermeiden, sollte der Abriss von Gebäuden grundsätzlich nicht im Zeitraum vom 01. April bis 31. Juli erfolgen.

4.5 Schutzgut Boden

Die Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen durch die im Plangebiet anstehenden Bodentypen ist Grundlage der Beurteilung für das Schutzgut Boden. Einschränkungen dieser Funktionen können sich aus stofflichen Belastungen (Altlasten) sowie aufgrund von Abgrabungen/Aufschüttungen sowie Versiegelungen ergeben. Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB hinsichtlich der Gewährleistung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse und der Sicherheit der Bevölkerung im Zusammenhang mit Bodenbelastungen sind zu berücksichtigen. Der Boden nimmt aufgrund seiner zentralen Stellung im Ökosystem eine Vielzahl von naturhaushaltlichen Funktionen wahr. Zur Bewertung der Leistungsfähigkeit der Böden werden daher mehrere Kriterien bzw. Funktionen herangezogen:

- Filter- und Puffereigenschaften;
- natürliche Ertragsfähigkeit und Standortfaktor und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt in einem Landschaftsraum, dessen Relief vorwiegend während der Weichsel-Eiszeit vor 80.000 bis 15.000 Jahren entstand. Es handelt sich um einen leicht kuppigen Landschaftsraum, dessen Entstehung auf großflächige Ablagerung von Talsanden und Grundmoränensedimenten zurückzuführen ist. Typisch für die Moränenlandschaft sind auch Sölle, die durch das Auftauen von

Toteisblöcken entstanden (GEMEINDE LÜDERSDORF 2002).

Nach Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde Lüdersdorf stehen im Plangebiet überwiegend sandige Substrate an.

Diese Böden weisen im Allgemeinen eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit auf und besitzen mäßige bis geringe Puffer- und Speichereigenschaften. Aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der vorhandenen anthropogenen Beeinträchtigungen werden die Böden als Siedlungsböden eingestuft. Bereits bestehende Bodenverdichtungen sowie Störungen der gewachsenen Bodenstrukturen sind zu erwarten.

Auswirkungen und Bewertung

Beeinträchtigungen für den Boden ergeben sich v. a. aus Art und Intensität der geplanten Nutzung. Als Indikator für die Beurteilung wird die Neuversiegelung herangezogen.

Auf den zusätzlich versiegelten Flächen gehen jegliche Bodenfunktionen (Pufferfähigkeit, Filtereigenschaften, Lebensraum) verloren. Zusätzlich zu Ver- und Entseidelungen finden während der Bauphase zusätzliche Bodenmodellierungen, Verdichtungen und Umschichtungen statt. In der Realisierungsphase ist sicherzustellen, dass Bodenauf- und -abtrag so gering wie möglich ausfallen.

Der aufgrund der erforderlichen Bodenmodellierungen anfallende Boden soll möglichst vor Ort wieder eingebaut werden.

Die Auswirkungen auf die künftig versiegelten Flächen sind als erheblich einzuschätzen.

Bezugnehmend auf das gesamte Plangebiet und dessen Umgebung wirkt sich die zusätzliche Flächenversiegelung aufgrund des relativ geringen Umfangs voraussichtlich unerheblich aus.

4.6 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Nach Aussagen des Landschaftsplanes der Gemeinde Lüdersdorf steht das Grundwasser in weniger als 2 m Tiefe an. Unter Berücksichtigung der geologischen Verhältnisse ist das Grundwasser im Plangebiet gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffe nicht geschützt.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Die Bedeutung des Plangebietes für die Reservehaltung von Grundwasser wird, unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorprägung sowie der hydrogeologischen Verhältnisse, als gering- mittel eingeschätzt. Die Empfindlichkeit des Grundwassers wird als hoch eingeschätzt.

Auswirkungen und Bewertung

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind zusätzliche Versiegelungen und damit Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate verbunden (vgl. Boden).

Potenzielle, baubedingte Beeinträchtigungen sind durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und dem umsichtigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu vermeiden.

Durch die Erhöhung der Flächenversiegelung wird die Oberflächenversickerung herabgesetzt. Die Wasserhaltungs- und Pufferfunktion des Bodens verringert sich. Der oberirdische Wasserabfluss wird beschleunigt.

Prinzipiell kann das anfallende Oberflächenwasser vor Ort versickert werden, was zu einer Minderung des Eingriffes auf das Schutzgut führt.

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

Aufgrund des relativ geringen Umfanges der künftig versiegelten Fläche werden die voraussichtlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser als nicht erheblich eingeschätzt.

4.7 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Die Beurteilung der Luftsituation im Plangebiet setzt die Kenntnis lokaler Luftbelastung voraus, zu der aktuell keine Untersuchungen vorliegen. Es lassen sich aber durch die bestehenden und geplanten Nutzungsstrukturen der Flächen Rückschlüsse ziehen und allgemeine Aussagen treffen. Die Bewertung der Empfindlichkeit der mesoklimatischen Funktion der Biotoptypen gegenüber Neubelastungen/Eingriffen wird auf der Grundlage folgender Kriterien ermittelt:

- Behinderung des horizontalen Luftaustausches;
- Veränderung der Strahlungsbilanz und Oberflächentemperatur;
- Erhöhung der Schadstoffemissionen.

Vorbelastungen im kleinklimatischen Bereich ergeben sich aufgrund beeinträchtigter Luftzirkulationskorridore, bedingt durch die angrenzende Bebauung. Durch die vorhandenen Versiegelungen hat sich, wenn auch nur minimal, eine Temperaturverschiebung ergeben. Auch Luftverunreinigungen bewirken Veränderungen der Strahlung. Relevante Luftverunreinigungen sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden.

Gehölzstrukturen, welche dem Wind- und Strahlungsschutz dienen, sind im Plangebiet und in der direkten Umgebung kaum vorhanden.

Mit der Abnahme des Vegetationsdeckungsgrades sinken sowohl die Leistungsfähigkeit als auch die Empfindlichkeit der Biotoptypenkomplexe gegenüber Schadstoffemissionen und anderen Eingriffen.

Entsprechend der naturräumlichen Ausstattung des Plangebietes nimmt dieser vermutlich keine Bedeutung für die Kalt- und Frischluftentstehung ein.

Auswirkungen und Bewertung

Die künftig versiegelten Flächen werden sich stärker erwärmen und verringern weiter die bodennahe Luftzirkulation. Diese kleinklimatischen Veränderungen werden sich jedoch kaum auswirken

In der Bauphase sind temporäre Staubbelastungen zu erwarten. Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

4.8 Schutzgut Landschaft

Im Rahmen der Betrachtungsebene für die Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind zu berücksichtigen:

- Vielfalt (Erlebnisreichtum);
- Natürlichkeit / Naturnähe;
- Unverwechselbarkeit und Eigenart des Landschaftsraumes.

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt in der Landschaftszone „Höhenrücken und Seenplatte“ und wird der „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ zugeordnet (MEYEN & SCHMITHÜSEN 1961). Hier befindet es sich in der Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“, die den Charakter einer reich strukturierten Agrarlandschaft hat (LANDESAMT FÜR UMWELT UND NATUR MECKLENBURG-VORPOMMERN 1998).

Das Landschaftsbild des Bereiches wird durch die vorhandene und angrenzende Bebauung geprägt.

Vielfalt und Unverwechselbarkeit des Plangebietes sind aufgrund der Siedlungsrandlage gering ausgebildet. Die Naturnähe des Standortes wird aufgrund der baulichen Vorprägung ebenfalls als gering eingeschätzt.

Auswirkungen und Bewertung

Die geplante Bebauung wird eingeschossig ausgeführt.

Eine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft durch das Vorhaben ist aufgrund der Siedlungslage nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung fügt sich in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen ein.

Das derzeit städtebaulich ungeordnete Bild mit Trittfuren und Brachflächen wird künftig, aufgrund von erwartender Gehölzstrukturen auf den Privatflächen, voraussichtlich positiv beeinflusst.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden daher nicht erwartet.

4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter können durch anlage- und betriebsbedingte Wirkungen betroffen sein. Im Fall der Bodendenkmale ergeben sich Beeinträchtigungen in der Regel durch Überbauung. Bisher sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt. Die gesetzlichen Vorschriften im Umgang mit Bodendenkmalen werden in den Text Teil B der Begründung aufgenommen. Eine weiterführende Betrachtung des Schutzgutes wird nicht für erforderlich gehalten, da keinerlei Beeinträchtigungen von Bodendenkmalen erkennbar sind.

4.10 Wechselwirkungen und Gesamteinschätzung

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. So stehen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in einem engen Zusammenhang mit denen auf das Schutzgut Wasser, Klima und Pflanzen und Tiere. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden und anderen Biotopen sind nur geringfügige Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich voraussichtlich kaum.

Nachfolgend wird die Betroffenheit der Umweltbelange zusammenfassend dargestellt. Die unter 7.4.1 aufgeführten Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB wurde dabei nicht gesondert erfasst, sondern im Zusammenhang mit den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft-Klima, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter.

Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18
der Gemeinde Lüdersdorf für einen Teilbereich im Ortsteil Hermburg nördlich der Bahnhofstraße
gegenüber vom Einkaufszentrum

Betroffenheit: **X** im naturschutzfachlichen Sinn erheblich betroffen,
x unerheblich betroffen
0 nicht betroffen

Nr.	Belang	Betroffenheit
a)	Auswirkung auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt Boden, Wasser, Luft, Klima Landschaftsbild Kultur- und Sachgüter Wechselwirkungen zwischen ihnen	X X X X 0 0 0
b)	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG	0
c)	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	x
d)	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	0
e)	Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	0
f)	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	0
g)	Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	0
h)	Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	0
i)	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	x

Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich für den Naturhaushalt unerheblich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.

4.11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Der vorhandene, einheimische Baumbestand ist weitestgehend zu erhalten.

Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

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 das Vorhaben im naturschutzrechtlichen Sinne keinen Eingriff darstellt und voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt zu erwarten sind, wird auf die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet.

5. Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die ungeordnete städtebauliche Situation bestehen bleibt.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Im Umweltbericht sind gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Die angrenzenden Flächen sind bebaut. Die Bebauung ist im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan vorgesehen. Die bauliche Entwicklung des Vorhabenstandortes und seiner Umgebung wurde also städtebaulich langfristig vorbereitet, um dem Bedarf an Wohnbebauung in der Gemeinde Lüdersdorf gerecht zu werden. Alternativstandorte innerhalb des unbebauten Landschaftsraumes werden nicht geprüft, da die Landschaftszersiedlung und damit die Auswirkungen auf den Naturhaushalt erheblich höher ausfallen würden.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Für die Schutzgüter Grundwasser, Boden und Luft lagen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen aus dem Landschaftsplan werden auf der Ebene des Bebauungsplanes jedoch als ausreichend erachtet. In Auswertung der Standortbedingungen im B-Plangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens

auf diese Schutzgüter, würden auch durch genauere Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Im Umweltbericht sind gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB auch geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen zu erläutern. Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften zum Schutz des Grundwassers und des Bodens erfolgen. Im Bereich der zu erhaltenden, standortgereichten einheimischen Gehölze sollten die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen sowie der RAS- LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen regelmäßig kontrolliert werden.

7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Vorhaben aufgrund der beschriebenen Auswirkungen möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die betroffenen Flächen nehmen einen nur geringen Biotopwert ein. Vorbelastungen bestehen aufgrund der Siedlungslage und der damit verbundenen anthropogenen Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter.

Die Verluste an Vegetationsflächen, Lebensräumen und Boden werden aufgrund der überwiegend geringen Bedeutung der Schutzgüter als unerheblich eingeschätzt.

Naturschutzrechtlich stellt die Bebauung keinen Eingriff dar, für den eine Kompensationsermittlung durchzuführen ist (vgl. 6.1 des Umweltberichtes).

Zu beachten ist die voraussichtlich hohe Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Potenzielle, baubedingte Beeinträchtigungen sind durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und dem umsichtigen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu vermeiden.

Auf Schutzzwecke oder Zielarten von Natura 2000 Schutzgebieten hat das Vorhaben keinen Einfluss.

Für die Schutzgüter Mensch, Klima, Landschaft und Kultur- Sachgüter kommt es zu keinen bzw. keinen erheblichen Auswirkungen.

Großräumige, irreversible und schwere Auswirkungen auf die Umwelt sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

TEIL 3 **Ausfertigung**

1. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Lüdersdorf für einen Teilbereich im Ortsteil Herrnburg nördlich der Bahnhofstraße gegenüber vom Einkaufszentrum wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf am 10. Juli 2007 gebilligt.

Lüdersdorf, den *29.1.2008*

G. Huzel

Dr. Huzel
Bürgermeister
der Gemeinde Lüdersdorf



2. **Arbeitsvermerke**

Die Anforderungen des § 13a BauGB werden erfüllt. Der Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

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