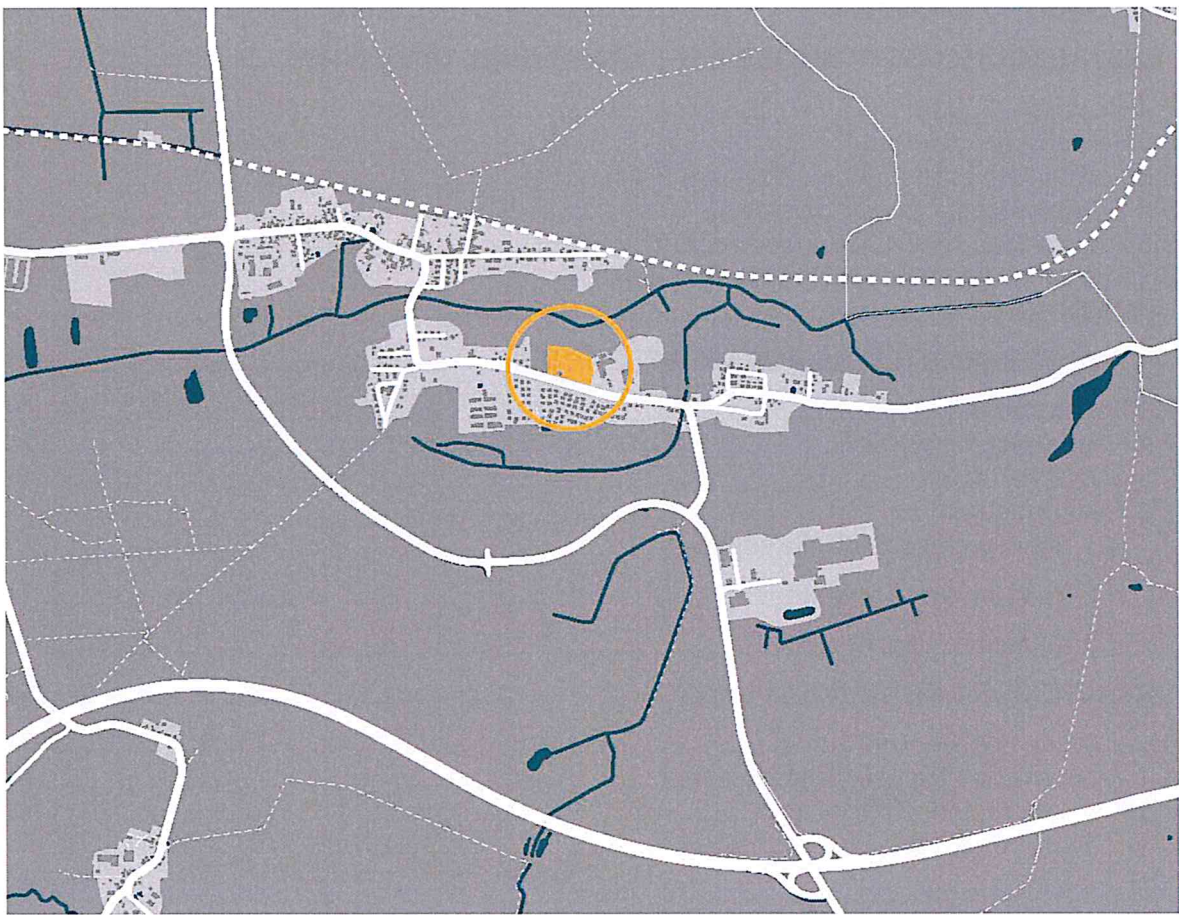


GEMEINDE LÜDERSDORF

Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 19 „An der Schule“



August 2020

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG.....	4
2	PLANUNGSANLASS.....	4
3	ZIELE UND DER ERFORDERNISSE DER PLANUNG.....	6
4	RECHTSGRUNDLAGEN.....	6
5	BESTREIBUNG DES PLANGEBIETES UND SEINES UMFELDES	6
	5.1 Nutzung.....	6
	5.2 Verkehrserschließung	6
	5.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	7
	5.4 Schutzgebiete / Schutzobjekte.....	7
	5.5 Waldflächen und Nutzungseinschränkungen.....	8
	5.6 Bau- und Nutzungsbeschränkungsbereiche	8
6	VERFAHREN	9
7	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	9
	7.1 Raumordnung	9
	7.2 Flächennutzungsplan	10
	7.3 Landschaftsplan	10
	7.4 Fachgutachten	10
	7.4.1 Schalltechnische Untersuchung.....	10
	7.4.2 Baugrunduntersuchungen.....	14
	7.4.3 Altlastenverdacht	14
8	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES.....	14
	8.1 Nutzung des Gebietes.....	14
	8.2 Verkehrliches Erschließungskonzept.....	14
	8.3 Natur und Landschaft.....	15
	8.3.1 Grünordnung.....	15
	8.3.2 Artenschutz	16
9	BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN	16

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	17
9.2 Gliederung des Plangebietes	17
9.3 Baugebiete	17
9.4 Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung	17
9.5 Maß der baulichen Nutzung	18
9.6 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen	19
9.7 Mindestgrundstücksgröße	20
9.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	20
9.9 Verkehrsflächen	21
9.10 Grünflächen	22
9.11 Anpflanzung von Bäumen	23
9.12 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen und Kennzeichnungen	24
10 ÜBERNAHME VON RECHTSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)	24
11 VER- UND ENTSORGUNG	26
12 GRUNDSÄTZLICHE BELANGE	27

gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

1 EINLEITUNG

Bei dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 handelt es sich um einen so genannten Konversionsstandort einer ehemals für militärische Zwecke genutzten Fläche. Die Gemeinde will die vormals baulich genutzte und nunmehr brachliegende Fläche im Rahmen einer baulichen Arrondierung zwecks Erhaltung und Erneuerung des Ortsteiles Wahrsow, der überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist, für Wohnzwecke weiterentwickeln. Die Fläche stellt sich momentan als ein städtebaulicher Missstand dar, da er das Ortsbild und -gefüge maßgeblich und negativ beeinträchtigt. Unmittelbar angrenzend befindet sich eine Regionale Schule mit Grundschule (Schulneu- und Erweiterungsbau). Daneben bietet der Ortsteil Wahrsow eine weitere, gut ausgebaute soziale Infrastruktur und zwar mit einer Kindertagesstätte sowie einem Pflegezentrum für Senioren. Darüber hinaus verfügt der Ortsteil über ein ansprechendes Freizeitangebot, u. a. mit einem an die Schule angegliederten Sportplatz.

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 19 bietet eine, seitens der Gemeinde bereits planerisch aufgegriffene, städtebaulich positiv zu würdigende Entwicklungsperspektive. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Siedlungs-/Dorfgefüges. Bei der Planung handelt es sich um eine Konversion einer ehemals für militärische Zwecke genutzten Fläche. Somit steht die Planung unter dem Vorzeichen der Innenentwicklung. Infrastrukturelle Voraussetzungen sind für eine Wohnbauland-Entwicklung umfänglich gegeben. Im Sinne der Erhaltung und Erneuerung des Ortsteiles Wahrsow bedarf es der Behebung des eingetretenen, städtebaulichen Missstands, der das Ortsbild und -gefüge maßgeblich und negativ beeinträchtigt. Es droht ein weiteres Brachfallen der Fläche und eine dadurch auftretende Verfestigung des städtebaulichen Missstandes innerhalb des Ortsteiles. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des Bedarfs (hier: erkennbare Nachfrage nach schnell verfügbaren Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung) ist eine Entwicklung in Richtung „Wohnen“ prädestiniert.

2 PLANUNGSANLASS

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht, auf der Rückbauflächen nunmehr die Errichtung von Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Damit besteht die Chance, das Wohnungsangebot in der Gemeinde Lüdersdorf (hier: Ortsteil Wahrsow) zu erweitern und so einen Beitrag zur attraktiven und langfristigen Sicherung des Standortes zu leisten.

Die städtebauliche Neuordnung im Gemeindegebiet nördlich der Hauptstraße im Wahrsow stellt eine wichtige Aufgabe für die künftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Lüdersdorf dar. Vor allem mit Blick auf bestehende Brachflächen, das Freiwerden von Flächen und Gebäuden durch Nutzungsaufgaben bzw. Umsiedlungen und das Nebeneinander von Nutzungen unterschiedlicher Schutzwürdigkeit, ist die Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts und dessen Umsetzung durch die Neuaufstellung Bebauungspläne erforderlich.

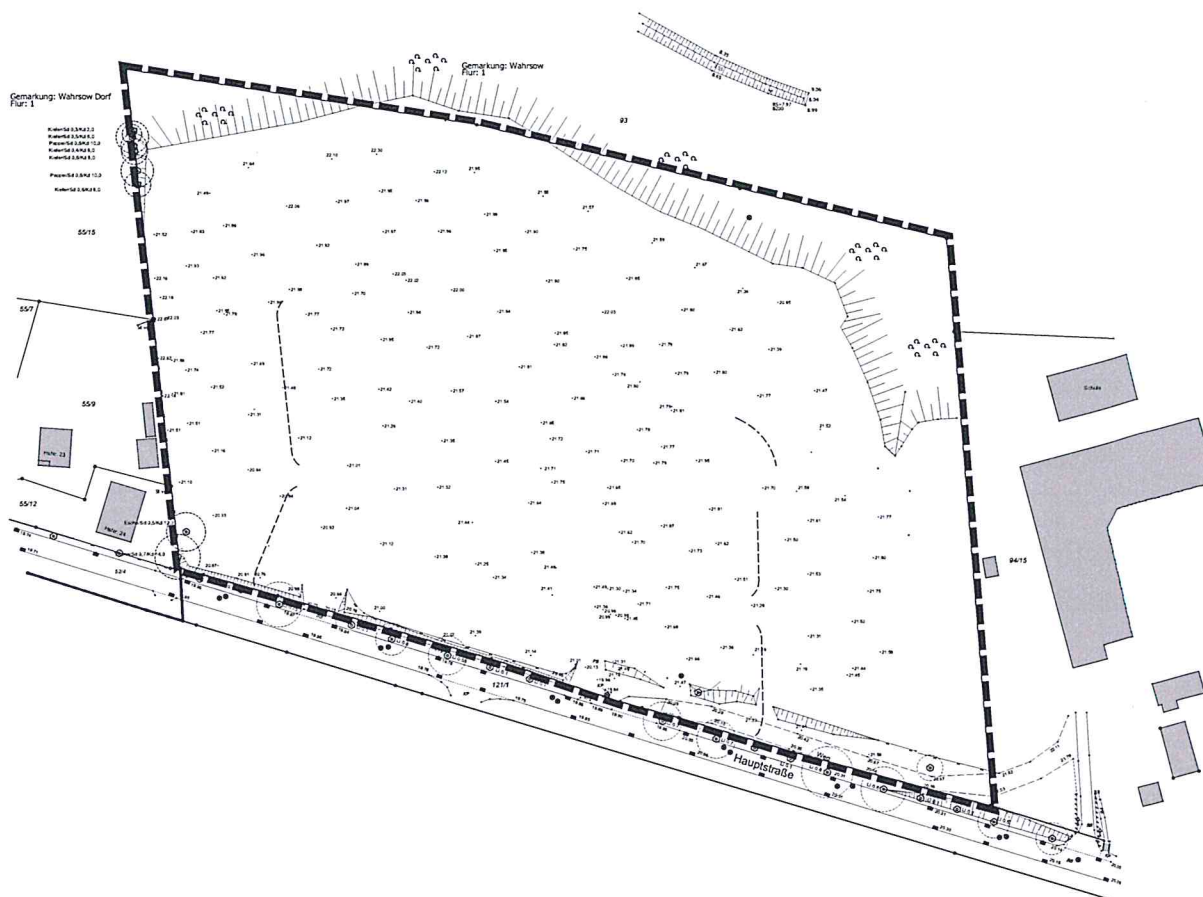
Im Sinne der Erhaltung und Erneuerung des Ortes Wahrsow bedarf es der Behebung des eingetretenen, städtebaulichen Missstands, der das Ortsbild und -gefüge maßgeblich und negativ beeinträchtigt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des Bedarfs (hier: erkennbare Nachfrage nach schnell verfügbaren Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung) ist eine Entwicklung in Richtung „Wohnen“ prädestiniert.

Das Plangebiet ist verkehrlich gut angebunden und aufgrund seiner Lage im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Siedlungsgefüge für die Entwicklung von Wohnbaubauplätzen grundsätzlich geeignet. An bestehende Ver- und Entsorgungsstrukturen kann angebunden werden.

Das Gelände ist im Norden, Osten und Westen durch Baumbestand geprägt und verfügt somit bereits über eine gewisse Randeingrünung als Abgrenzung zur freien Landschaft und zur Umgehungsstraße. Geplant ist die Entwicklung eines Baugebietes für etwa 40 Bauplätze.

Da der Planbereich bislang nicht mit einem Bebauungsplan überplant ist, wird zur Entwicklung eines Wohngebietes die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte sowie aus der Planzeichnung zu ersehen. Der genaue Geltungsbereich geht aus dem folgenden Übersichtsplan hervor.



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (**Plangebiet**) ist so abgegrenzt worden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden können. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.

Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten:

- Auf der Südseite der Hauptstraße gibt es eine Wohnbebauung wie im Plangebiet vorhanden und geplant. Nachteiligen Auswirkungen durch die geplante Nutzung sind daher nicht zu erwarten.
- Im Norden grenzen Waldflächen an. Hier sind ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.
- Ein entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ca. 15 Meter breiter Waldstreifen trennt das Plangebiet vom der Schulgelände.

Das Gebiet hat eine Größe von ca. 5,4 ha

3 ZIELE UND DER ERFORDERNISSE DER PLANUNG

Das Ziel des Bebauungsplans besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der militärischen Fläche und ihre städtebauliche Neuordnung zu schaffen. Mit der Nachnutzung der innerörtlichen Rückbauflächen zu Zwecken des Wohnungsbaus wird die Innenentwicklung unterstützt und der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Probleme, die durch die Planung ausgelöst werden können, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden. Grundsätzlich werden die folgenden Planungsziele angestrebt:

- Wiedernutzbarmachung und städtebauliche Neuordnung der derzeitigen Bruchfläche, Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einfamilienhäusern und geordnete Erschließung des Gebietes.
- Die Flächen sollen vorrangig zu Wohnzecken mit kleinteiliger Bebauungsstruktur entwickelt werden. Dazu soll die Festsetzung der Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO erfolgen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist zu prüfen, ob bestimmte nach BauNVO zulässige Nutzungen auszuschließen sind. Zur Absicherung der angestrebten Einfamilienhausbebauung müssen geeignete Festsetzungen getroffen werden, um andere Bauformen auszuschließen.

4 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der gültigen Fassung.

5 BESTREIBUNG DES PLANGEBIETES UND SEINES UMFELDES

5.1 Nutzung

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen Kaserne. Nach Aufgabe der ursprünglichen Nutzung wurde das Gebiet nicht mehr genutzt und die Gebäude standen viele Jahre leer. Aufgrund ihres ruinösen Zustandes wurden alle baulichen Anlagen abgerissen. Auch alle alten Leitungen und Infrastruktureinrichtungen wurden beseitigt. Die Altlasten sind beseitigt worden ebenso wie die Bodenversiegelungen. Das Gelände ist in den letzten Jahren vollständig beräumt worden.

Nach Abbruch der nicht mehr erhaltenswürdigen Gebäude und Beräumung der Altlasten steht eine fast 5,4 ha große Bruchfläche zur Verfügung, die für die Entwicklung eines Neubau-Wohngebietes vorgesehen war.

5.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die südlich gelegene Hauptstraße (L 02) an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Momentan verfügt das Plangebiet über keine innere Verkehrserschließung. Im Rahmen der Planaufstellung gilt es, über die Erschließung des Wohngebietes zu befinden.

5.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Im Umgebung des Plangebietes befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der zuständigen Versorgungsträger. Diese stehen im Rahmen der Leistungsfähigkeit zur Verfügung und sollen entsprechend des Bedarfs erweitert werden.

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt.

Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe / -unternehmen.

5.4 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Im Rahmen einer Umweltprüfung beschreibt und bewertet das Büro „PÖYRY“ im Umweltbericht die gegenwärtige Situation wie folgt:

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „An der Schule“ liegt weder in einem nationalen oder einem internationalen Schutzgebiet nach Naturschutzrecht noch in einem Schutzgebiet nach anderen Fachgesetzen (z.B. Trinkwasserschutzzonen nach Wasserrecht).

Dem Naturschutzrecht unterliegende Schutzgebiete befinden sich in mehr als 1,4 km Entfernung, d.h. außerhalb des Wirkbereiches des geplanten Vorhabens.

Biotope gemäß § 20 NatSchG M-V

Nach den Angaben des Kartenportals des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie kommen innerhalb des Geltungsbereiches keine gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope vor. Die im Plangebiet zum gegenwärtigen Planungsstand vorkommenden Biotoptypen wurden auf ihren Schutzstatus überprüft und gegebenenfalls aktualisiert. Mit Realisierung der Planung werden weder Flächen der geschützten Biotope beansprucht, noch deren zum gegenwärtigen Planungsstand vorhandene Ausprägung verändert.

Bäume gemäß § 18 NatSchG

Gemäß § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Ausgenommen sind Bäume in Hausgärten (mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen), Obstbäume (mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie), Bäume in Kleingartenanlagen, Wald im Sinne des Forstrechts und Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen.

Im Zuge der Bestanderfassung wurden drei Einzelbäume, die aufgrund ihres Stammumfanges dem gesetzlichen Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen erfasst. Sie sind gleichzeitig gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Lüdersdorf geschützt.

Bäume gemäß gemeindlichen Baumschutzsatzung

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über eine rechtskräftige Baumschutzsatzung. Gemäß § 2 der Satzung sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm sowie mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 50 cm aufweisen, geschützt. Der Stammumfang ist in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu messen. Davon ausgenommen sind Obstbäume, Birken, Fichten, Pappeln, Bäume in Baumschulen, Gartenanlagen und Gärtnereien, Bäume auf Dachgärten sowie Bäume die im Rahmen eines mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Pflegekonzeptes gefällt oder verändert werden sollen.

Der Baumbestand wird von aufkommendem Jungwuchs aus vorrangig Birken und Eichen gebildet, die die zuvor genannten Kriterien der kommunalen Baumschutzsatzung nicht erfüllen

5.5 Waldflächen und Nutzungseinschränkungen

Im Norden des Geltungsbereiches ragen Teilflächen eines zusammenhängenden Waldgebietes entlang des Lüdersdorfer Grabens in das Plangebiet hinein. Bei den Flächen handelt es sich um Wald gemäß § 2 LWaldG. Die Waldfläche wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Es wird auf die zu beachtenden Bestimmungen des Landeswaldgesetzes M-V, der Waldabstandsverordnung M-V und der Waldbrandschutzverordnung M-V verwiesen.

Abstand baulicher Anlagen zum Wald (§20 Abs. 3 LWaldG MV)

Gemäß § 20 LWaldG und § 1 Waldabstandsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (WAbstVO M-V) ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zwischen baulicher Anlage und Waldgrenze einzuhalten. Der Waldabstand wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Waldabstand von 30 m ist in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesen und von baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien freizuhalten.

Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V GVOBl. M-V 2005, S. 166)

Die Pflicht zur Einhaltung des Waldabstandes gilt nicht für

1. vor die Außenwand vortretende Bauteile, wie Gesimse und Dachüberstände, sowie Vorbauten, wenn sie nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,50 m vor diese Außenwand treten,
2. unbedeutende bauliche Anlagen wie Pergolen und Fahrradunterstände, deren Rauminhalt 10 m³ nicht übersteigt,
3. standortgebundene Transformatoren, Schalt-, Regler- oder Pumpstationen bis 20 m² Grundfläche und 4 m Höhe,
4. Einfriedungen, Werbeanlagen, Aufschüttungen, Stützmauern, soweit sie nicht höher als 2 m sind.

5.6 Bau- und Nutzungsbeschränkungsbereiche

Das Plangebiet befindet sich im Lärmschutzbereich des Flughafens Lübeck-Blankensee (EDHL). Die der Landesverordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Lübeck-Blankensee –FluLSLVO EDHL/BLC M-V) vom 15. Januar 2013 anliegenden Karten ergeben, dass sich das Plangebiet innerhalb Nacht-Schutzzone des Flughafens befindet.

Gemäß § 5 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FlugSchG) ist mit Bezug auf die weiter oben dargestellten Lärmschutzbereiche zu beachten:

"§ 5 Bauverbote

(1)

(2) In der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone dürfen Wohnungen nicht errichtet werden.

(3) Das Verbot nach Absatz 2 gilt nicht für die Errichtung von

1.

2.

3.

4.

5.

6. Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient.

Die Gemeinde beruft sich hier insbesondere auf § 5 Abs. 3 Nr. 6 FluglSchG, also dass § 5 Abs. 2 FluglSchG nicht gilt, weil die Gemeinde Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans errichten will, weil dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient.

Zur Begründung sei an dieser Stelle zunächst auf die bereits erfolgten ausführlichen Darstellungen der Interessen- und Gemengelage unter den o.g. Punkten Einleitung, Raumordnung, Landschaft und Flächennutzung verwiesen und im Folgenden hier nur in einigen Stichpunkten zusammengefasst:

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Siedlungs-/Dorfgefüges.
- Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen so genannten Konversionsstandort einer ehemals für militärische Zwecke genutzten Fläche. Die Gemeinde will die vormals baulich genutzte und nunmehr brachliegende Fläche im Rahmen einer baulichen Arrondierung zwecks Erhaltung und Erneuerung des Ortsteiles Wahrsow, der überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist, für Wohnzwecke weiterentwickeln. Die Fläche stellt sich momentan als ein städtebaulicher Missstand dar, da er das Ortsbild und -gefüge maßgeblich und negativ beeinträchtigt.
- Im Sinne der Erhaltung und Erneuerung des Ortsteiles Wahrsow bedarf es der Behebung des eingetretenen, städtebaulichen Missstands, der das Ortsbild und -gefüge maßgeblich und negativ beeinträchtigt. Es droht ein weiteres Brachfallen der Fläche und eine dadurch auftretende Verfestigung des städtebaulichen Missstandes innerhalb des Ortsteiles.
- Lüdersdorf soll in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen aufnehmen, da die Gemeinde Lüdersdorf im regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg als Grundzentrum ausgewiesen wird. Weiterhin gehört die Gemeinde zum Stadt-Umland-Raum Lübeck.
- Der Gemeinde mangelt es an größeren Flächen für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des Bedarfs (hier: erkennbare Nachfrage nach schnell verfügbaren Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen, auch i. S. der Eigentumsbildung) ist eine Entwicklung in Richtung „Wohnen“ prädestiniert.

6 VERFAHREN

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 30.01.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.19 gefasst. Das Bebauungsplanverfahren sind im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt worden.

7 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern (LEP M-V) 2016 sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011 mit Teilfortschreibung vom November 2018.

7.1 Raumordnung

Die Gemeinde Lüdersdorf mit dem Gemeindehauptort Herrnburg ist gem. dem RREP WM Grundzentrum. Hier sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden (RREP WM 20011, Punkt 3.2.2).

Durch die Lage im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck und die gute verkehrliche Anbindung sollen in der Gemeinde Lüdersdorf verstärkt Standortangebote für Wohnfunktion und Gewerbeansiedlung geschaffen werden, um Entwicklungsimpulse aus dem Wirtschaftsraum Lübeck und der Metropolregion Hamburg aufnehmen zu können.

Aufgrund der Nähe zur Hansestadt Lübeck und der hervorragenden Anbindung an die Bundesautobahn A 24, stellt auch die Ortslage Wahrsow einen attraktiven Wohnstandort dar und wird daher überwiegend von Wohnnutzung gekennzeichnet. Die Wohnbebauung setzt sich vorrangig aus Einzelhäusern mit Hausgärten zusammen.

Bei der Erschließung neuer Siedlungsflächen gilt Innenentwicklung vor Außenentwicklung, d. h. der Bedarf ist vorrangig durch Nutzung bereits erschlossener Standortreserven, Umnutzungen oder Verdichtung bestehender Siedlungsflächen abzudecken.

Die vorliegende Planung greift im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Planungsziel die o.g. überörtlichen Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planung auf, bzw. berücksichtigt diese.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat in Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass der Planung Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen.

Damit sind die sich aus § 1 Abs. 4 BauGB ergebenden Anforderungen an die Bauleitplanung im Bebauungsplan eingehalten worden

7.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der durch den Bebauungsplan Nr. 19 betroffene Bereich weist ein Mischgebiet mit begrenzendem Wald auf. Ein Teil der Waldfläche gehört zum Plangebiet und ist entsprechend dargestellt.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes "Umwandlung von gemischte Bauflächen in Wohnbaufläche" erfolgte in Parallelverfahren.

7.3 Landschaftsplan

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über einen verbindlichen Landschaftsplan, Stand April 2004. Das Planwerk weist die Flächen des hier betrachteten Geltungsbereiches als bestehende Bebauungsfläche sowie im Norden als Wald gemäß § 2 LWaldG aus. Der Landschaftsplan formuliert die Erhaltung und Entwicklung der historischen Ortsbilder, Gebäudeensembles, dorftypischen Grünelemente, innerörtlicher Grün- und Freiflächen, die landschaftsverträgliche und ressourcenschonende Siedlungserweiterungen zur Ortsabrundung und den Erhalt und die Verbesserung der ländlich-stadtnahen Lebensqualität als allgemeine Entwicklungsziele für Siedlungsbereiche in der Gemeinde Lüdersdorf.

7.4 Fachgutachten

7.4.1 Schalltechnische Untersuchung

Der Ort Wahrsow ist gekennzeichnet durch eine gewachsene Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen und eine damit verbundene Belastung. So wirken auf das Plangebiet verschiedene Geräuschquellen unterschiedlicher Größe und zeitlicher Intensität ein.

Im Süden wird das Untersuchungsgebiet durch die Landesstraße L 02 begrenzt. Nördlich befindet sich die Bahnstrecke Lübeck - Bad Kleinen (Streckennummer: 1122) mit zugehörigem Bahnhofpunkt Lüdersdorf (Meckl). Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Regionale Schule mit Grundschule Lüdersdorf. Im Westen wird das Plangebiet von vorhandener Wohnbebauung begrenzt. Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Lärmschutzbereich der Nacht-Schutzzone des Flughafens Lübeck-Blankensee (EDHL).

Daher wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Immissionsprognose, 1. Ergänzung liegt seit dem 26.03.2019 vor. Das gesamte Gutachten ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt. Die wesentlichen Ergebnisse dieser Immissionsprognose werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung waren folgende Geräuscharten zu betrachten:

- Straße
- Schiene

- Fluglärm

Die Ergebnisse im Plangebiet von Bebauungsplan Nr. 19 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Straßenverkehr

- An der geplanten Bebauung im straßennahen Bereich ist mit Überschreitungen des Tages-Orientierungswertes für allgemeines Wohngebiet zu rechnen. Es werden maximale Beurteilungspegel, im westlichen Teil des Plangebietes, von gerundet 62 dB(A) prognostiziert.
- *Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird um 7 dB überschritten.*
- Gegenüber dem Straßenlärm sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Schienenverkehr

- Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags in allen Gebietskategorien eingehalten.
- Gegenüber dem Schienenverkehr sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Flugverkehr

- Aus der Karte mit den festgesetzten Lärmschutzbereiche für das Flughafen Lübeck-Blankensee (EDHL) vom 31.03.2011 geht hervor, dass für den Zeitraum tags Fluglärm im gesamten Bebauungsplangebiet „An der Schule“ eingehalten wird.
- Das Plangebiet befindet sich aber in der Nacht-Schutzzone des Flughafens Lübeck-Blankensee (EDHL). Diese Nacht-Schutzzone ist in der Fluglärmschutzbereichslandesverordnung Lübeck-Blankensee festgesetzt. Entsprechend § 5 Abs. 2 Fluglärmschutzgesetz (FluglSchG) dürfen in der Nacht-Schutzzone keine Wohnungen errichtet werden, es sei denn, es greifen die Ausnahmetatbestände des § 5 Abs. 3 FluglSchG.
- Für die Nacht ist im gesamten Plangebiet mit Überschreitungen des zugehörigen Orientierungswertes aufgrund der Nacht-Schutzzone (LAeq Nacht > 53 dB(A)) des Lübecker Flughafens zu rechnen.
- *Der nächtliche Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) wird um mindestens 11 dB überschritten. Damit treten Beurteilungspegel größer 53 dB(A) im Plangebiet auf.*
- Aufgrund der erhöhten Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind grundsätzlich zusätzliche passive Maßnahmen zum Schutz von Aufenthaltsräumen erforderlich.

Die Gemeinde beruft sich hier insbesondere auf § 5 Abs. 3 Nr. 6 FluglSchG, also dass § 5 Abs. 2 FluglSchG nicht gilt, weil die Gemeinde Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans errichten will, weil dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient.

Zur Begründung sei an dieser Stelle zunächst auf die bereits erfolgten ausführlichen Darstellungen der Interessen- und Gemengelage unter den o.g. Punkten Vorbemerkung, Raumordnung, Landschaft, Flächennutzung und Städtebau verwiesen und im Folgenden hier nur in einigen Stichpunkten zusammengefasst:

- *Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Siedlungs-/Dorfgefüges.*
- *Bei der Planung handelt sich um eine Konversion einer ehemals für militärische Zwecke genutzten Fläche. Somit steht die Planung unter dem Vorzeichen der In Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des Bedarfs (hier: erkennbare Nachfrage nach schnell verfügbaren Baugrundstücken für die Errichtung von Eigen-*

heimen, insbesondere für die Eigentumsbildung) ist eine Entwicklung in Richtung „Wohnen“ prädestiniert.

- *Lüdersdorf soll in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen aufnehmen, da die Gemeinde Lüdersdorf im regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg als Grundzentrum ausgewiesen wird. Weiterhin gehört die Gemeinde zum Stadt-Umland-Raum Lübeck.*
- *Der Gemeinde mangelt es an größeren Flächen für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung.*

Zudem liegt eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 vom Büro „ALN Akustik Labor Nord GmbH“ vom 25.03.2019 vor. Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis bzw. trifft folgende Aussagen:

„Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Lärmschutzbereich der Nacht-Schutzzone des Flughafens Lübeck-Blankensee (EDHL) $L_{Aeq, Nacht} > 53$ dB(A). Die Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (FlugLSV) gilt für die Errichtung von schutzbedürftigen Einrichtungen und Wohnungen nach § 5 Absatz 1 und 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in den Lärmschutzbereichen eines Flugplatzes. (...) Bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Satz 1 der FlugLSV muss für die Nacht-Schutzzone $L_{Aeq, Nacht} > 53$ dB(A) des Flughafens Lübeck-Blankensee das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für Schlafräume 35 dB betragen.“

„Aufgrund der Geräuscheinwirkung des Luftverkehrs sind aktive Maßnahmen nicht möglich.“

Die Ergebnisse im Plangebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

An der geplanten Bebauung im straßennahen Bereich ist mit Überschreitungen des Tages-Orientierungswertes für allgemeines Wohngebiet zu rechnen.

Es werden maximale Beurteilungspegel, im westlichen Teil des Plangebietes, von gerundet 62 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird um 7 dB überschritten.

Für die Nacht ist im gesamten Plangebiet mit Überschreitungen des zugehörigen Orientierungswertes aufgrund der Nacht-Schutzzone ($L_{Aeq, Nacht} > 53$ dB(A)) des Lübecker Flughafens zu rechnen. Der nächtliche Orientierungswert für allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) wird um mindestens 11 dB überschritten. Damit treten Beurteilungspegel größer 53 dB(A) im Plangebiet auf. Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Abwägungskriterien

Neben den Orientierungswerten der DIN 18005 stellen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für die Abwägungen ein weiteres Abwägungskriterium dar. Die Immissionsgrenzwerte liegen für Wohngebiete bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Die „Städtebauliche Lärmfibel 3“ führt hierzu folgendes aus:

Für die Abwägung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist die 16. BImSchV insofern von inhaltlicher Bedeutung, als bei Überschreitung von „Schalltechnischen Orientierungswerten“ der DIN 18005-1 Beiblatt 1 mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV eine weitere Schwelle, nämlich die Zumutbarkeitsgrenze ohne weitergehende Vorkehrungen erreicht werden kann.

Auch eine Überschreitung der Grenzwerte ist grundsätzlich denkbar, da der sachliche Geltungsbereich der 16. BImSchV den Fall einer an eine bestehende Straße [oder Schiene] heranrückenden Bebauung nicht umfasst und die städtebauliche Planung erheblichen Spielraum zur Verfügung hat.¹

Für den Fall, dass bei der Planung von Baugebieten die Werte der DIN 18005 nicht eingehalten werden können, führt Kuschnerus (2010) des weiteren folgendes aus:

Hier muss die Planung zumindest sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Dafür gibt es in der Rechtsprechung bislang keine eindeutigen „Grenzwerte“. Bei allen Vorbehalten lässt sich den bisherigen Äußerungen

in der Rechtsprechung jedenfalls entnehmen, dass eine solche Schwelle etwa bei Außenpegeln in Bereichen von mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht erreicht wird.⁴

Schallschutzmaßnahmen:

Lärmpegelbereich

Als Grundlage zur objektbezogenen Bemessung des baulichen (passiven) Schallschutzes dienen die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109. Das gesamte Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich IV.

Aktiver Schallschutz

Ein aktiver Schutz (Wände, Wälle) ist grundsätzlich passiven Maßnahmen (Schallschutzfenster, etc.) vorzuziehen.

Aufgrund der innerörtlichen Situation kommen Wände oder Wälle jedoch nicht in Betracht. Auch aufgrund der Geräuscheinwirkung des Luftverkehrs sind aktive Maßnahmen nicht möglich.

Gegenüber dem Straßen- und Luftverkehr müssen deshalb passive Maßnahmen ergriffen werden.

Passive Maßnahmen

Bauliche Anlagen

Hierzu sind bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-2:2018 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" auszubilden. Entsprechend wird auf der Lärmpegelbereich IV hingewiesen, welche die erforderlichen Schalldämm-Maße, die durch die Außenbauteile einzuhalten sind, definieren. Ausnahmen können, mit entsprechendem Nachweis, dass insbesondere an den lärmabgewandten Bauteilen geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind, zugelassen werden.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Ab einem Außenlärmpegel von nachts ≥ 50 dB(A) ist gemäß VDI 2719 /5/ in Schlafräume bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Da durch den Luftverkehr nachts der äquivalente Dauerschallpegel $LA_{eq,Nacht} > 53$ dB(A) beträgt, sind im gesamten Plangebiet in Schlafräumen schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Fazit

Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse ist aus Sicht des Immissionsschutzes die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich vertretbar, wenn durch Festsetzungen zur Ausführung der Außenbauteile die Aufenthaltsräume, insbesondere die Schlafzimmer, ausreichend geschützt werden. Entsprechende Festsetzungen wurden daher in den Bebauungsplan integriert.

Die passiven Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan in Form planungsrechtlicher Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt und dadurch verbindlich. Hinsichtlich der einzelnen Regelungen wird auf die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz ergeben sich gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

Mit der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen kann das städtebauliche Ziel, ein Wohngebiet zu entwickeln, unter Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Bezug auf einen ausreichenden Lärmschutz erreicht werden. Die Be-

lange des Schallschutzes werden in angemessener Weise bei der Planung berücksichtigt.

7.4.2 Baugrunduntersuchungen

Weiterhin wurden orientierende Baugrunduntersuchungen zur ersten Einschätzung der Baugrund- und Gründungsverhältnisse und zur Möglichkeit der Niederschlagsversickerung vorgenommen (PÖYRY 2006).

7.4.3 Altlastenverdacht

Durch die ehemalige militärische Nutzung wurde vor Planungsbeginn eine orientierende Altlastenuntersuchung im Jahr 2012 durchgeführt. Vor Beginn der Erkundungsarbeiten wurden das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zur Kampfmittelbelastung im Plangebiet abgefragt. Gemäß Kampfmittelbelastungsauskunft vom 07.11.2011 liegen keine Hinweise auf eine mögliche Kampfmittelbelastung vor.

Insgesamt wurden im Zuge der Erkundungsarbeiten sieben Altlastenverdachtsflächen (Befestigung, Tankstelle, Kläranlage, Montagerampe, Schrottplatz, Heizölwanne, Garagen) näher untersucht.

Im Ergebnis wurden sanierungsrelevante Kontaminationen ausschließlich mit Mineralölkohlenwasserstoffen im Bereich der ehemaligen Tankstelle festgestellt. Weiterhin wurden im Bereich der Großgarage erhöhte, aber nicht sanierungsrelevante bis LAGA Z 2 Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Nach dem Abriss des Gebäudes und Entfernung des Fußbodens sollte der Standort, ebenso wie die Baugruben unterhalb des Zapfsäulensockels und des Tankstellenfußbodens durch eine Fachkraft abgenommen werden, um ggf. über weitere Sanierungen zu entscheiden bzw. den Zustand zu belassen.

8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Nutzung des Gebietes

Die Flächen sollen als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Dazu soll die Festsetzung der Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO erfolgen. Die Entwicklung des kleinteiligen Wohngebietes in Form von Einfamilienhäusern wird betrieben.

Mit der Wiederbebauung der abgeräumten Fläche durch Einfamilienhäuser besteht zudem die Chance, das Wohnungsangebot im Ortsteil Wahrsow der Gemeinde Lüdersdorf zu erweitern und so einen Beitrag zur attraktiven und langfristigen Sicherung des Ortsteils zu leisten.

8.2 Verkehrliches Erschließungskonzept

Um die künftige verkehrliche Erschließung des Plangebietes zu sichern, wurde bereits während des Verfahrens eine Erschließungsvorplanung erarbeitet. Die nachfolgenden Ausführungen geben das darin erarbeitete Erschließungskonzept wieder.

Die geplante Ringstraße (Planstraße A) besitzt eine maßgebende Erschließungsfunktion. Die zu erwartende Verkehrsstärke setzt sich vornehmlich aus dem Individual- und Lieferverkehr des angrenzenden Einzugsgebietes zusammen und wird mit einem Wert von deutlich unter 150 Kfz/h eingeschätzt.

Aufgrund der geplanten Verkehrsführung ist eine Verkehrsbelastung durch gebietsfremden Durchgangsverkehr nicht zu erwarten.

Durch die geringe Verkehrsbelastung besteht die Möglichkeit der verträglichen Nutzung der Fahrbahn durch alle Verkehrsteilnehmer im Mischungsprinzip. Voraussetzung hierfür ist die Ausweisung der Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich. Die Fahrgasse ist mit einer Ausbaubreite von 5,50 m geplant. Dies entspricht gemäß RAS 06 dem Begegnungsfall Lkw/Pkw bei eingeschränkten Bewegungsspielräumen. Im Anschlussbereiche an die Hauptstraße ist im Seitenraum die Anordnung von fahrbahnnahen Parkständen in Parallelaufstellung vorgesehen, so dass sich in diesem Straßenabschnitt eine Gesamtverkehrsraumbreite

von 8,50 m ergibt. Die innere Verbindungsstraße (Planstraße B) wird mit einer Gesamtverkehrsraumbreite von 5,25 m geplant.

Die geplanten Eckausrundungen der Knotenpunktarme wurden unter Beachtung der notwendigen fahrgeometrischen Anforderungen des gewählten Bemessungsfahrzeugs (3-achsiges Müllfahrzeug) als einfacher Kreisbogen mit einem Innenradius von 8,00 m ausgebildet.

Zur ordnungsgemäßen Ausleuchtung des Straßenraumes ist die Errichtung einer Straßenbeleuchtung erforderlich und geplant.

Alle Einzelheiten zur Lage und Gestaltung der geplanten Straßenverkehrsflächen obliegen der technischen Erschließungsplanung. Eine Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

8.3 Natur und Landschaft

8.3.1 Grünordnung

Ausgleich für den Gehölzverlust innerhalb des Bebauungsplanes

Durch die Planung kommt es zu ausgleichspflichtigen Eingriffen in geschützte Biotope und Bäume. Der Kompensationsbedarf (Kompensationsflächenäquivalent KÄ) für Eingriffe in geschützte Biotope beträgt gemäß dem Erläuterungsbericht „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ (EAE) (PRÖRY, Mai 2020) insgesamt 37.513 KfÄ (m²), siehe Kapitel 4.2.1 (EAE).

Eine detaillierte Herleitung der Kompensationsäquivalente sowie Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen (siehe unten) ist dem Bericht von PRÖRY zu entnehmen.

Minderung – und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Um den Kompensationsbedarf für den Biotopverlust in Höhe von 37.513 KfÄ (m²) zu decken, sind die Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen.

Die Minderungsmaßnahmen umfassen

- die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ nördlich des WA4,
- die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“,
- sowie die nicht überbaubaren Bereiche innerhalb der einzelnen WA-Gebiete

vorgesehen.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ vorgesehen.

Mit dem ermittelten Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 16.003 m² für die Minderungsmaßnahmen und von 4.975 m² für die Ausgleichsmaßnahmen kann mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft mit einem ermittelten Kompensationserfordernis in Höhe von insgesamt 37.513 m² KfÄ innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 16.535 m², welcher außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Lüdersdorf ausgeglichen werden muss.

Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Der Ausgleich des verbleibenden Kompensationsdefizits von 16.535 m. KfÄ erfolgt innerhalb einer bereits ausgeführten Ökokontomaßnahme in der Gemeinde Selmsdorf. Die Maßnahme 010 NWM Neuanlage von Wald südlich der Ortslage Selmsdorf befindet sich auf dem Flurstück 230/41, der Flur 3 in der Gemarkung Selmsdorf.

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt über einen gesonderten Vertrag zwischen der Ge-

meinde Selmsdorf und dem Vorhabenträger.

Baumschutz

Ausgleich für den Gehölzverlust außerhalb des Bebauungsplanes

Der Kompensationsbedarf für den Verlust von geschützten Bäumen beläuft sich auf ein Pflanzverfordernis von 3 Einzelbäumen. Der Antrag auf Genehmigung nach § 18 Abs. 3 des Naturschutzgesetzes (gesetzlich geschützte Bäume) zur Fällung der Pappel wurde am 18.12.2019 gestellt. Im Ergebnis sind für den Fortfall von einem geschützten Einzelbaum insgesamt drei Ersatzbäume der Mindestqualität Hochstamm, StU 16-18 cm, 2x verpflanzt zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzung ist entlang der Planstraße zu erbringen.

Gemäß Erschließungsplanung (Entwurfsplanung vom März 2020) ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Pflanzung von 14 Straßenbäumen vorgesehen. Damit sind die Eingriffe in nach NatSchAG M-V geschützte Bäume vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen. Die Pflanzung ist im Straßenraum des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 19 vorzunehmen. Die Sicherung der Pflanzmaßnahme erfolgt über die textliche Festsetzung Nr. 9 im Bebauungsplan.

Ausgleich für den Gehölzverlust außerhalb des Bebauungsplanes

Außerhalb des Geltungsbereiches ist die Fällung von zwei Alleebäumen, die sich im Einfahrtbereich zum künftigen Wohngebiet befinden erforderlich. Bei den betroffenen Bäumen handelt es sich sowohl um junge nachgepflanzte Exemplare der Gattung Sommerlinde. Der Verlust der Alleebäume ist gemäß § 19 Abs. 3 NatSchAG M-V auszugleichen. Die Bestimmung des Ausgleichs richtet sich nach Punkt 3.2.4 des Baumschutzkompensationserlasses, wonach die Vorgaben des Erlasses zur Neupflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern (Alleenerlass – AlErl M-V) anzuwenden sind.

Der Antrag auf Befreiung nach § 19 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (Schutz der Alleen) wurde am 21.01.2020 gestellt. Gemäß Punkt 5.2 des Erlasses sind die Fällungen im Verhältnis 1:3 zu kompensieren. Von den drei zu pflanzenden Bäumen ist ein Baum in Natur zu pflanzen, die nicht in Natur kompensierten Bäume sind durch eine Zahlung von 400 € je Baum in den Alleenfonds zu kompensieren.

Fazit

Die durch den Bebauungsplan Nr. 19 „An der Schule“ herbeigeführten Eingriffe können durch die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

8.3.2 Artenschutz

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Artenschutzes gemäß §§ 44 ff. BNatSchG zu beachten. Mit Umsetzung der Planung kann es zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Arten der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien kommen. Im Zuge des Artenschutzrechtlichen Gutachtens (PRÖRY, Stand: Februar 2019) wurden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ausgewiesen, die als vorgezogenen

Es handelt sich hier um vorgezogenen Maßnahmen. Diese werden in Kapitel 7.8.2 (Artenschutz) dargestellt. Detaillierte textliche sowie kartographische Darstellungen zu den betroffenen Arten sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der PRÖRY zu entnehmen. Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen bereits ist zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses werden durch einen Städtebaulicher Vertrag verbindlich abgesichert.

9 BEGRÜNDUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der hohen städtebaulichen Qualität des Standortes ist es beabsichtigt, Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. überbaubare Grundstücksfläche, Höhe der Gebäude, Abstand der Bebauung zu Wegen und Straßen, Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude) soll

ebenfalls zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und eines hohen Wohnwerts beigetragen

9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

In der Planzeichnung wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.19 durch Planzeichen 15.13. gemäß der Planzeichenverordnung festgesetzt.

Die in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bzw. Flurstücksteile können aus der Planzeichnung entnommen werden.

9.2 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in die folgenden Flächen:

- allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO,
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung,
- Private und öffentliche Grünflächen
- Waldflächen

Wohngebiete

Die festgesetzten Baugebiete dienen der Unterbringung der angestrebten Wohnnutzung, ergänzende und das Wohnen nicht störende Handwerksbetriebe sollen ebenfalls zulässig sein. Die in den festgesetzten Baugebieten zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen konkretisiert.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Erschließung und Durchwegung des Plangebiets. Mit der Ausweisung der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird die Anlage einer Mischverkehrsfläche angestrebt.

Grünflächen

Die öffentlichen und privaten Grünflächen dienen nicht nur zur angemessenen Begrünung des Wohnstandorts, sondern sind auch zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie zur Sicherung wichtiger ökologischer Funktionen von Belang. Das Wohngebiet soll sich harmonisch in das Landschaftsbild integrieren.

Waldflächen

Die Waldflächen werden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

9.3 Baugebiete

Als Baugebiet wird zeichnerisch das allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese sind in die Baugebiete WA1 bis WA 5 gegliedert.

Mit der Festsetzung der Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO werden die Planungsziele planungsrechtlich ermöglicht; Die Unterbringung der angestrebten Wohnnutzung ist damit zulässig. Die in den festgesetzten Baugebieten zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen konkretisiert.

9.4 Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Die textliche Festsetzung definiert die zulässigen, die ausnahmsweise zulässigen und die unzulässigen Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5:

1.1 Im Bebauungsplangebiet sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(§ 4 (2) BauNVO i. V. m. § 1 (5) BauNVO und § 13 BauNVO)

1.2 Im Bebauungsplangebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen

nicht zulässig.

(§ 4 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO)

Die zulässigen Nutzungen orientieren sich weitestgehend an den Vorgaben des § 4 BauNVO. Aufgrund der ortspezifischen Gegebenheiten und der speziellen Planungsziele werden jedoch einzelne Spezifikationen auf der Grundlage von § 1 (5) und (6) BauNVO getroffen.

Allerdings sind nicht alle Nutzungen des Katalogs des allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort realisierungsfähig. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese wurden aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs den städtebaulichen Zusammenhang des Wohnquartiers zerreißen und aufgrund der von diesen Nutzungen ausgehenden Emissionen der beabsichtigten Zielsetzung eines hochwertigen Wohnquartiers widersprechen. Für die vorgenannten Nutzungen bestehen an anderer Stelle des Stadtgebiets aus städtebaulicher Sicht besser geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten.

Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die eine erhöhte Zahl von Fremdverkehren einschließlich der damit verbundenen Emissionen nach sich ziehen, würden dem Planungsziel der priorisierten hochwertigen Wohnnutzung entgegenstehen.

Die Art der baulichen Nutzung wird dahingehend modifiziert, dass nur noch die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Bebauungsplan zugelassen werden. Damit kann im Einzelfall die Ansiedlung eines nicht störenden Gewerbebetriebes ermöglicht werden. Die Gemeinde wollte damit ein Flächenangebot vorhalten, dass ein Nebeneinander von Wohnen und mit dem Wohnen verträglichem Gewerbe ermöglicht.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt trotz dieser Beschränkungen gewahrt.

9.5 Maß der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- Grundflächenzahl: GRZ
- Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Die für die Wohnbauflächen festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden gewählt, um nach städtebaulicher Abwägung eine unangepasste Verdichtung zu vermeiden und eine harmonische Einfügung in das Siedlungs-/Dorfgefüge zu ermöglichen bzw. dieses iSd. Ideen, Plänen und Erfordernissen der Raumordnung, Landschaft, Flächennutzung und des Städtebaus weiter positiv zu entwickeln. Für WA2 und WA4 wird eine GRZ von 0,3 je Grundstück festgesetzt, insbesondere auch im Hinblick auf die Nähe zum angrenzenden Wald. Für WA1, WA3 und WA5 wird eine GRZ von 0,34 festgesetzt.

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich

unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Durch die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Bebauungsplangebiet genommen. Dies dient der Berücksichtigung der Belange der Ortsgestaltung.

Im Bebauungsplan sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen worden.

Nach § 2 LBauO M-V gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

Höhe der baulichen Anlagen

Über die Begrenzung der zulässigen Vollgeschosse hinaus wird durch textliche Festsetzung die Höhe baulicher Anlagen geregelt. Die Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) wird über die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF) und Firsthöhe (FH) definiert.

Die Firsthöhe(FH) wird gemessen als lotrechter Abstand ab der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,00 m festgesetzt. Für die Einzelhäuser wird eine maximale Firsthöhe von 9,0 m über OKFF festgesetzt. So ist durch die Festsetzung von 9,0 m eine ein bis zweigeschossige Bebauung möglich.

Die **Firsthöhe** ist je nach Dachform unterschiedlich zu ermitteln:

Sattel-, Walm-, Krüppel und Mansarddach haben jeweils zwei Dachflächen, die aufeinander zulaufen. Hier ist der First klar zu erkennen, denn es handelt sich beim First einfach um die oberste Anschlusskante der beiden Dachflächen. Mithilfe des Schnittpunkts der beiden Dachflächen kann die Firsthöhe errechnet werden.

Zeltdach haben jeweils vier Dachflächen, die sich in der Mitte in einer gemeinsamen Spitze treffen. Diese Dächer haben im Grunde genommen keinen richtigen First. Jedoch kann hier der Schnittpunkt der dreieckigen Dachflächen herangezogen werden, um die Firsthöhe zu berechnen.

Das Pulldach hat ebenfalls nur eine einzige Dachfläche, die auf der einen Seite schräg ansteigt. In diesem Fall gilt der höchste Punkt dieser Dachfläche als Firsthöhe.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhe (BP) erforderlich, um die die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Bezugspunkt hierfür ist die an das jeweilige Grundstück angrenzende öffentliche Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion. Der Bezugspunkt (BP) ist der textlichen Festsetzung 2.2 zu entnehmen.

9.6 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen

In der Planzeichnung werden die folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den zulässigen Hausformen getroffen:

- Baugrenze,
- offene Bauweise,
- nur Einzelhäuser (Hausform) zulässig.

Baugrenze

Die überbaubaren und damit auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan Nr. 19 durch Baugrenzen festgelegt.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauGB ist der räumliche Teil einer Grundstücksfläche abgegrenzt, innerhalb der bauliche Anlagen der Hauptnutzung

errichtet werden dürfen, also jene baulichen Anlagen, deren Zulässigkeit sich unmittelbar aus den Bestimmungen des festgesetzten Baugebiets ableiten lassen.

Dabei muss die in der Planzeichnung festgelegte überbaubare Grundstücksfläche nicht zwangsläufig identisch mit der anhand der zulässigen Grundflächenzahl zu berechnenden zulässigen Grundfläche sein.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze kann allerdings im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden. Hierbei handelt es sich um unmittelbar anwendbares Recht und damit um keine Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB. Eine weitergehende Überschreitung der Baugrenzen kann durch eine Festsetzung im Bebauungsplan als Ausnahme vorgesehen werden. Hiervon ist im vorliegenden Falle nicht Gebrauch gemacht worden, da die überbaubaren Grundstücksflächen so groß gewählt wurden, dass dem Grundstückseigentümer ein umfangreicher Spielraum für den Standort baulicher Nutzungen, für spätere Anbauten und Umbauten sowie für Erweiterungen eingeräumt ist. Ein Zurückbleiben von der Baugrenze ist dahingegen stets zulässig.

Im Plangebiet wurde bei der Festsetzung der Baugrenze im WA2 und WA 4 der nach § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) erforderlicher Abstand von 30 m zum Wald für die Errichtung baulicher Anlagen berücksichtigt. Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung der Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand zum Wald einzuhalten.

Offene Bauweise

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird eine Festsetzung zur Bauweise getroffen.

Als zulässige Bauweise wird für das Teilgebiet des allgemeinen Wohngebiets gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass

- die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zur errichten sind und
- die Länge der zulässigen Hausformen maximal 50 m betragen darf.

Diese Festsetzungen bezieht sich nicht auf die „Bauart“ der Gebäude, sondern regelt die Art und Weise, wie die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken anzuordnen sind. Dabei beziehen sich die Festsetzungen nur auf die Gebäude der Hauptnutzung; die Zulässigkeit von Nebenanlagen im seitlichen Grenzabstand richtet sich nach den einschlägigen landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften.

Hausformen

Zudem werden als zulässige Hausformen nur Einzelhäuser bestimmt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um kleinteilige Wohnbebauung abzusichern.

9.7 Mindestgrundstücksgröße

Im Plangebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser 500 qm. Durch diese Festsetzung wird gesichert, dass trotz des Gebots, sparsam mit dem Grund und Boden umzugehen und trotz einer vergleichsweise hohen Ausnutzbarkeit, keine der örtlichen Situation unangemessene bauliche Dichte entsteht.

9.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um im Plangebiet eine gebietsverträgliche Nutzungsintensität zu sichern, um dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung eines aufgelockerten, durchgrüntes Wohngebietes Rechnung zu tragen sowie im Sinne der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden gleichsam Entwicklungspotentiale zu steuern und ermöglichen, werden gem. § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB für Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zugelassen.

Mit der Begrenzung auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude wird einer gebietsunverträglichen Nutzungsintensität entgegengewirkt, die ansonsten eine Erhöhung der Stellplatzzahlen, der öffentlichen Parkplätze und eine unerwünschte Zunahme des

Verkehrs zur Folge hätte. Das Ziel des Baus von hochwertigen Wohnhäusern mit ausgeprägter Durchgrünung und hoher Wohnruhe wäre durch eine höhere Anzahl von Wohneinheiten pro Gebäude (z.B. durch Geschosswohnungsbauten/ Mehrfamilienhäuser) gefährdet.

Mit den Mitteln des Planungsrechts kann dabei jedoch nicht verhindert werden, dass auch Einzelhäuser mit der städtebaulichen Wirkung, bzw. der Anmutung, von Doppelhäusern und Hausgruppen auf einem Grundstück errichtet werden können, sofern diese eine zusammenhängende bauliche Einheit bilden. Denn bei diesen Gebäuden, die wie Doppelhäuser und Hausgruppen wirken, handelt es sich im Sinne einer Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB um mehrere Wohngebäude – auch wenn diese planungsrechtlich Einzelhäuser sind. An dieser Stelle steht die bundesrechtliche Regelung des § 22 der BauNVO über dem Landesrecht (§ 6 LBauO M-V), gem. § 22 Abs. 2 BauNVO entfallen in diesem Falle die notwendigen seitlichen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden. D.h. die Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl von Wohnungen bezieht sich ebenso auf die „Doppelhaushälfte“ und auf das einzelne Haus einer „Hausgruppe“ (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Loseblatt-Kommentar, 124. Ergänzungslieferung, § 9 Rn. 69). Dementsprechend wären beispielsweise pro Doppelhaushälfte oder Reihenhausscheibe jeweils 2 Wohnungen zulässig, sofern die Gebäude eine bauliche Einheit bilden. Der § 22 BauNVO privilegiert jedoch lediglich den Entfall seitlicher Abstandsflächen. Für eine Entwicklung von Doppelhäusern und Hausgruppen in die von der Straße aus betrachtete rückwärtige Grundstückstiefe ist diese Privilegierung nicht anwendbar, hier sind Abstandsflächen notwendig.

Obwohl eine derartige Ausgestaltung von Einzelhäusern mit den Mitteln des Planungsrechts nicht zu verhindern ist, ist eine Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden dennoch nötig, um das Entstehen von den Gebietscharakter störenden Mehrfamilienhäusern (z.B. Stadtvillen) zu unterbinden. Im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Baugrundstücksgröße lassen sich maximal 340 qm Grundfläche realisieren.

Geht man von durchschnittlichen Wohnungsgrößen von 70 qm aus (abzüglich 20% der Bruttogeschossfläche für die notwendige Erschließung, technische Gebäudeausrüstung etc.), ließen sich in einem solchen Mehrfamilienhaus ohne die Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl an Wohnungen bis zu 5 Wohnungen realisieren. Derartige Mehrfamilienhäuser mit einem gemeinsamen Erschließungskern sind mit dem angestrebten Erhalt der typisch-kleinteiligen Struktur einer Nachbarschaft mit mehrheitlich Einfamilienhäusern nicht vereinbar.

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden lässt sich dementsprechend – im Sinne des angestrebten Erhalts des Ortscharakters – steuern, dass Gebäudestrukturen entstehen, welche sich in die bestehende bauliche Struktur einfügen.

Durch die Zulässigkeit von zwei Wohnungen pro Einzelhaus soll zur Stärkung von Familienstrukturen teilweise ein kleiner Entwicklungsspielraum zur Schaffung einer zweiten Wohneinheit (z.B. für volljährige Kinder oder für ein Altenwohnteil) im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung des generationenübergreifenden Wohnens gewährt werden.

9.9 Verkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebiets dienen, werden in der Planzeichnung die folgenden zeichnerischen Festsetzungen zur Erschließung des Plangebiets getroffen:

- Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“
- Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Fußweg“
- Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Erschließung und Durchwegung des Plangebiets. Mit der Ausweisung der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird die Anlage einer Mischverkehrsfläche angestrebt.

Verkehrsberuhigter Bereich

Die neu zu bildenden Baugrundstücke sollen ausschließlich über eine „innere“ Erschließungsstraße (festgesetzt als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“) erschlossen werden. Um das Erschließungskonzept für den Leser deutlich zu machen, werden in der Planzeichnung straßenbegleitend entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Neben der neu anzulegenden Ringstraße ist ein das Plangebiet in der Mitte horizontal querender öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“) festgesetzt.

Die Breite des öffentlichen Straßenraums differenziert zwischen 8,50 m und 5,25 m, je nach Nutzungsanspruch. Entlang aller Erschließungsstraßen sind einseitige Gehwege vorgesehen. Die Fahrbahnbreite differenziert zwischen 5,50 m in der Planstraße „A“ und 4,75 m in der Planstraßen „B“.

öffentliche Parkflächenbedarf

Der im Gebiet nachzuweisende öffentliche Parkflächenbedarf für Lieferanten, Dienstleister, Besucher o.ä. wird in der Regel als bestimmter prozentualer Anteil an den notwendigen Pflichtstellplätzen ermittelt. In Wohngebieten wird im Allgemeinen von einem öffentlichen Parkflächenbedarf von 1 Parkfläche je 6 WE oder 15% des Pflichtstellplatzbedarfs ausgegangen.

Der Pflichtstellplatzbedarf beträgt bei Einfamilienhäusern 2 Stpl. /WE:

- ca. 41 EH x 2 WE = 82 Stpl.
- öffentlicher Parkflächenbedarf: 82 Stpl. x 0,15 = 13 Parkflächen
- öffentlicher Parkflächenbedarf bei Rechenansatz von 1 Parkfläche/6 WE: $82:6 = 14$ Parkflächen.

Im Plangebiet sind ca. 15 öffentliche Parkflächen herzustellen. Die öffentlichen Parkflächen sind in Parallelaufstellung in einer Breite von 2,0 m entlang der Planstraße „A“ vorgesehen. Die in Parallelaufstellung an der Planstraße „A“ vorgesehenen 13 öffentlichen Parkflächen sind als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt worden.

Zusätzlich stehen an der Planstraße „A“ und öffentliche Grünfläche Ö1 acht öffentliche Parkflächen in Senkrechtaufstellung zur Verfügung.

Insgesamt stehen im Plangebiet damit 21 öffentliche Parkflächen zur Verfügung. Das Angebot ist damit wesentlich höher als der errechnete Bedarf. In der Praxis hat sich gezeigt, dass das öffentliche Parkflächenangebot in Wohngebieten in der Regel nicht ausreichend ist. Dadurch werden zum Teil Grünflächen oder Gehwege in Anspruch genommen. Um das zu vermeiden ist das öffentliche Parkflächenangebot wesentlich erhöht worden.

Fuß- und Radweg

Zur fußläufigen Erschließung des Plangebietes an die Nachbarschaft ist eine bestehende Fuß- und Radwegverbindung am südöstlichen Plangebietsrand als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

9.10 Grünflächen

In der Planzeichnung werden Grünflächen zur Eingrünung des Wohngebietes festgesetzt. Sie dienen zum einen der Abschirmung des kleinteiligen Wohngebietes von den angrenzenden Nutzungen und zum anderen sollen hier Pflanzungen zum Ausgleich von Baumverlusten

und zur Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes untergebracht werden.

Die getroffenen Regelungen sind Ausdruck des Planungswillens der Gemeinde und werden auf der Grundlage der reiflichen Abwägung getroffen, die o.g. Ideen, Pläne und Erfordernisse der Raumordnung, Landschaft, Flächennutzung und des Städtebaus unter zusätzlicher Berücksichtigung des Umweltberichtes weiter positiv zu entwickeln. Folgende Regelungen werden im Bebauungsplan getroffen:

Zur Gestaltung des künftigen Wohngebietes sind in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ und entlang der Verkehrsanlage Baumpflanzungen vorzunehmen. Weiterhin sind die nicht überbaubaren Bereiche in den Allgemeinen Wohngebieten und die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ als Zier- und Nutzgärten zu entwickeln.

Die nördlichen Grünstreifen dient zum einen der Abschirmung des kleinteiligen Wohngebietes von der angrenzenden Waldflächen.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ (Minderungsmaßnahme M1) werden anteilig den jeweils angrenzenden Wohngrundstücken innerhalb des Gebietes WA 4 zugeordnet. Die privaten Grünflächen sind ausschließlich als Zier- oder Nutzgarten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Errichtung der baulichen Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

Zum Ausgleich der vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft ist die öffentliche Grünfläche Ö1 mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ (Ausgleichsmaßnahme A1) mit Obstbäumen zu bepflanzen. Die Fläche ist mit hochstämmigen, regionaltypischen Obstbäumen unterschiedlicher Sorten in einem Pflanz- und Reihenabstand von 10 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hochstämme sind mit Wildverbisschutz zu versehen. In ihrer Anwuchszeit sind die Bäume durch einen Dreibock in ihrer Standfestigkeit zu sichern. Zur Gewährleistung des Anwuchserfolges sind eine über den Zeitraum einer Vegetationsperiode gehende fachgerechte Fertigstellungs- und eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen. Die Schnittmaßnahmen während der Pflanzung und Pflege sind fachgerecht auszuführen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Flächen zwischen den Baumpflanzungen sind als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil (Regel-Saatgut-Mischung Typ 7.1.2) auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Das Grünland ist einer zweimal jährlich stattfindenden Mahd zu unterziehen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Die öffentlichen Grünflächen Ö2 und Ö3 mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ (Minderungsmaßnahme M2) beidseitig des Fußweges im südosten des Plangebietes und der Parkflächen sind als Landschaftsrasen mit Kräuteranteil (Regel-Saatgut-Mischung Typ 7.1.2) zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von blühenden Ziersträuchern und Stauden ist zulässig. Die zwischen der Pflanzung verbleibenden Freiflächen sind regelmäßig zu mähen.

9.11 Anpflanzung von Bäumen

Entlang der Planstraße sind 14 standortgerechte, heimische Einzelbäume (Ausgleichsmaßnahme A2) gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Vor der Pflanzung sind Bodenverbesserungsmaßnahmen durchzuführen. In ihrer Anwuchszeit sind die Bäume durch einen Dreibock in ihrer Standfestigkeit zu sichern. Es sind kleinkronige Laubbäume in einer Mindestqualität StU 16-18 cm, 3 x verpflanzt zu verwenden. Zur Gewährleistung des Anwuchserfolges sind eine über den Zeitraum einer Vegetationsperiode gehende fachgerechte Fertigstellungs- und eine zweijährige Entwicklungspflege vorzusehen. Die Schnittmaßnahmen während der Pflanzung und Pflege sind fachgerecht auszuführen. Die Bäume sind vor Anfahrschäden zu schützen. Zwischen den Gehölzen verbleibende Freiflächen sind mit Bodendeckern (kleines immergrün) anzupflanzen.

9.12 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen und Kennzeichnungen

Im Bebauungsplangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005¹ durch die Immissionen des Straßen- und Flugverkehrs überschritten. Gegenüber dem Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Lärmschutzmaßnahmen erfolgen im Bebauungsplan auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB entsprechende Festsetzungen. Anhand der Lärmpegelbereiche sind im konkreten Einzelfall beim Neubau oder baulichen Änderungen eines Gebäudes aus der textlichen Festsetzung unter Pkt. 5 die Anforderungen abzuleiten.

Schallschutzmaßnahmen

- Gegenüber dem Straßenverkehrslärm sind prinzipiell aktive Maßnahmen (Wände, Wälle) passivem Schallschutz (Lärmschutzfenster, Lüfter) vorzuziehen. Auf Grund wirtschaftlicher und städtebaulicher Gründe sind aktive Schallschutzbauwerke wie Wände oder Wälle im vorliegenden Fall kaum realisierbar.
- Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurde der Lärmpegelbereich nach DIN 4109 berechnet. Danach liegen die geplanten Gebäude im Lärmpegelbereich IV. Der ermittelten Lärmpegelbereich IV wird in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Dieses Vorgehen ist bei sogenannten Angebotsbebauungsplänen aufgrund der aktuellen Rechtsprechung angezeigt. In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich sind für Neu-, Um- und Anbauten bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz).
- Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen (Außenbauteile, Lüftungseinrichtungen) zu nennen. Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens den Anforderungen der DIN 4109 genügen.
- Um den Bauherren nur in dem erforderlichen Maße zu beschränken, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall (etwa aufgrund abschirmender Bebauung oder Eigenabschirmung) geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Wesentlich ist, dass bei gekippten Fenstern der Innenraumpegel von 30 dB(A) in Schlafräumen nicht überschritten werden darf.

10 ÜBERNAHME VON RECHTSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

Städte und Gemeinden haben aufgrund der Befugnis, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Die Gemeinden können durch Satzungen über die im Abs. 1 des § 86 LBauO M-V aufgeführten Inhalte örtliche Bauvorschriften erlassen. Die baulichen Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken.

Durch örtliche Bauvorschriften wird eine gestalterische Ausprägung der Bebauung angestrebt. Folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V werden festgesetzt:

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)

Der Bebauungsplan trifft örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der Hauptgebäude. Sie dienen der Gestaltung des Siedlungsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher

Gestaltungselemente. Dabei soll die architektonische Freiheit jedoch nicht allzu sehr eingeschränkt werden, zumal es sich um ein Neubaugebiet handelt. Die gestalterischen Vorschriften orientieren sich auch an den gestalterischen Strukturen der Umgebung.

Festsetzungen für die Gebäudegestaltung werden insbesondere zur Verwendung von Materialien und Farben getroffen.

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung umfassen die wesentlichen Hausgestaltungselemente, wie:

- Dachgestaltung
- Fassadenoberflächen und -farben

In diesem Wohngebiet sollen analog der in den vergangenen Jahren bereits entstandenen Bebauung im benachbarten Bereiche des Ortes Wahrsow der „konventionellen“ regional bisher vorherrschenden Dachgestaltung in den sogenannten Eigenheimgebieten mit Steildächern auch moderne Bauformen mit Flachdächern oder flachgeneigten Zeltdächern zulässig sein.

Da Steildächer stärker in den öffentlichen Raum wirken, werden für diese Vorgaben zur Gestaltung getroffen. Sie sind als symmetrische Walmdach, Satteldach, Mansarddach und Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 15 bis 70 Grad auszubilden und mit roter bis rotbrauner oder grauer Dacheindeckung zu decken. Für Zeltdächer ist eine Dachneigung bis max. 25° zulässig.

Für die Dacheindeckungen dürfen keine stark reflektierenden oder glänzenden Materialien verwendet werden. Letztere Festsetzung erfolgt zur Minimierung der Blendwirkungen und somit zur Reduzierung negativer Auswirkungen auf die Nachbarbebauung.

Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Gleiches gilt für Terrassen- und Wintergartenüberdachungen.

Für die Außenwände von Hauptgebäuden sind neben ziegelsichtigem Mauerwerk auch glatt verputzte Außenflächen zulässig. Kombinationen mit Holz ist möglich. Die Beschränkung auf wenige Materialien zur Fassadengestaltung trägt zu einer Harmonisierung des Gesamterscheinungsbildes des Baugebietes bei, ohne individuelle Lösungen allzu stark einzuschränken.

Die Außenwände der Einzelhäuser sind in Ziegelmauerwerk bzw. Klinkerfassade und in Rot-Tönen oder geputzt in weiß bzw. in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Für Wintergärten kann davon abgewichen werden.

Zahl und Beschaffenheit der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V)

Nach § 49 LBauO M-V sind die notwendigen Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon, auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Notwendige Stellplätze sind diejenigen, deren Zahl, Größe und Beschaffenheit in einer örtlichen Bauvorschrift durch Satzung erlassen wurde. Da die Gemeinde Lüdersdorf derzeit über keine gesonderte Stellplatzsatzung verfügt, ist die Herstellung durch eine örtliche Bauvorschrift im Bebauungsplan Nr. 19 auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB erlassen worden.

Die Festsetzung der Anzahl der Stellplätze je Wohnung dient städtebaulichen und verkehrlichen Erfordernissen. Es soll gesichert werden, dass Stellplätze auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Ziel ist es, den Ausbau der privaten Verkehrsflächen zu minimieren und den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken selbst zu regeln.

Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 und 5 LBauO M-V)

In Abstimmung mit der Forstbehörde ist im WA5 zur Abgrenzung und Schutz des Waldes ein Erdwall in Höhe von 50 cm zu errichten. Auf der Krone des Walls ist ein Wildschutzzaun aus Draht von 1 m Höhe zu errichten.

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden für **Grundstückseinfriedungen** entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen. Durch die Vorgaben für maximale Höhe der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum oder im Übergang zu nicht bebaubaren Flächen soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden.

Auf Vorgaben zur Gestaltung, insbesondere zur Begrünung der Einfriedungen wird verzichtet, um den Grundstückseigentümern eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit einzuräumen. Außerdem liegen keine städtebaulichen oder stadtgestalterischen Gründe vor, die weitergehende Regelungen rechtfertigen würden.

11 VER- UND ENTSORGUNG

Die technische Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist gesichert. Bisher unbebaute Grundstücke können durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in den bestehenden angrenzenden Straßen (hier: Hauptstraße) befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Sie sollen daher in Abstimmung mit den jeweiligen Leitungsträgern umverlegt oder außer Betrieb genommen werden.

Wasser

Die Versorgung ist durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) sichergestellt. Die notwendigen Erschließungsanlagen sind mit dem Zweckverband abzustimmen.

Schmutzwasser

Innerhalb des Plangebietes werden die Schmutzwasserkanäle im Freigefälle verlegt und an die öffentliche Kanalisation in der Hauptstraße angeschlossen. Alle Schmutzwasserhausanschlüsse werden bis 1,00 m auf die jeweiligen Grundstücke vorgestreckt.

Die notwendigen Hausanschlussschächte sind durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer zu setzen.

Regenwasser

Die Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen regelt die Versickerungspflicht für unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser. Demnach ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücksflächen zu versickern.

Gemäß dem Geotechnischen Bericht Nr. 12/06 des INGENIEURBÜRO SCHWERIN für Landschaftskultur, Umweltschutz und Wasserwirtschaft GmbH ist die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens mit einem Durchlässigkeitswert k_f von $4-5 \times 10^{-5}$ m/s gegeben.

Durch die geringe Verkehrsbelastung von weniger als 300 Kfz am Tag wird das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen gemäß ATV-DVWK-M 153 ebenfalls als gering verschmutzt eingestuft.

Das gefasste Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen wird über Rigolen zur Versickerung gebracht. Dazu wird das Wasser über entsprechendes Gefälle zu den vorgesehenen Straßenabläufen geführt und in die einzelnen Rigolen unterhalb der Verkehrsflächen geleitet. Die Rigolen sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften bemessen und bieten ausreichend Stauraum bei Starkregenereignissen.

Löschwasserversorgung

Bei der Planung der Erschließungsflächen ist eine ausreichende Erreichbarkeit für die Feuerwehr zu berücksichtigen. Hierbei sind die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

Die Vorgaben des Brandschutzes werden unter planerischen Gesichtspunkten beachtet. Die wegemäßige Erschließung des Grundstücks ist auch für die Zufahrt von Feuerwehrfahrzeugen ausreichend.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung einvernehmlich mit den zuständigen Behörden / Versorgungsträgern und der Gemeinde Lüdersdorf geregelt. Gemäß § 2 (1) 4 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Dezember 2015 ist die Kommune verpflichtet, die Löschwasserversorgung in ihrem Hoheitsgebiet sicherzustellen.

Die Versorgung des Baugebietes mit ausreichendem Löschwasser ist für das Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Löschwasser kann der ZVG im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. In der Hauptstraße befindet sich der Hydrant Nr. 1081, der lt. Stellungnahme des ZVG eine Leistung von 48 m³/h abdecken kann und somit einen angemessenen Grundschutz nach DVGW - Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 iVm. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 für das vorliegend geplante allgemeine Wohngebiet in seinen Festsetzungen auf höchstens 2 Vollgeschosse und feuerhemmende Umfassungen iSd. W405 gewährleistet (vgl. Teil B, insbes. I.2. und III.1.).

Im Zuge der Erschließung werden in den Planstraßen weitere erforderliche Hydranten zur Sicherung der Löschwasserversorgung errichtet. Die ausreichende Gewährleistung der Löschwasserversorgung ist über den Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und Investor sowie Zweckverband und Investor geregelt.

Energie / Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom wird über Anschlusskabel an die Versorgung der e-on/e.dis AG in der Hauptstraße hergestellt.

In der Ortslage ist eine zentrale Gasversorgung des Gasversorgers, den Stadtwerken Lübeck, vorhanden, an die das Gebiet angeschlossen wird.

Die Telefon- und Breitbandkabel sind ebenfalls in der Hauptstraße vorhanden. Die betreffenden Versorger sind die Telekom AG und die WEMACOM GmbH.

Das Gebiet wird entsprechend angeschlossen. Dazu sind rechtzeitig Abstimmungen mit den Versorgern zu treffen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Über das geplante Straßen- und Wegenetz im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung des häuslichen Abfalls gewährleistet.

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.

Eine gesonderte Abstimmung ist mit dem gewerblichen Betrieb mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb vorzunehmen.

12 GRUNDSÄTZLICHE BELANGE

Die grundsätzlichen Belange wie die Ver- und Entsorgung, Löschwasser, Immissionsschutz, Oberflächenentwässerung und Abfallbeseitigung wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 19 hinreichend untersucht und liegen der Planung zu Grunde.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Kommunen gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) dazu verpflichtet, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens sowie des Bereiches Sport, Freizeit und Erho-

lung und somit auch die besonderen Belange der Kinder und Jugendlichen zur berücksichtigen.

12.1 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern auch die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Im Rahmen der Planung des neuen Wohngebietes mit ca. 40 Wohngebäuden war die Frage zu beantworten, wo für die neuen Bewohner ein Spielplatz angelegt werden soll. Dabei ist der gesamte Ortsteil in den Blick genommen worden.

Im bestehenden Wohngebiet gegenüber dem Plangebiet wurde vor einigen Jahren ein Spielplatz angelegt, der sich mittlerweile aber in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet und daher wenig genutzt wird. Die Gemeinde hat sich entschieden, diesen Spielplatz wiederherzurichten. Mit dessen Sanierung und Erneuerung soll ein angemessenes Angebot für die derzeitigen Bewohner und für das neue Wohngebiet geschaffen werden.

Der Vorhabenträger für das neue Wohngebiet wird sich an den Kosten der Sanierung des Spielplatzes angemessen beteiligen.

Durch die Konzentration von Erneuerungs- und Pflegemaßnahmen auf die vorhandenen Spielflächen soll eine neue Qualität an Spielangeboten und damit eine Attraktivitätssteigerung erreicht werden.

Neben der Spielmöglichkeit auf den öffentlichen Spielplätzen im Ort sind zudem ausreichend Flächen zum Spielen auf den privaten Grünflächen sowie in der freien Landschaft vorhanden.

Somit sind die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach ausreichenden Spielflächen abgedeckt.

12.2 Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes und das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben.

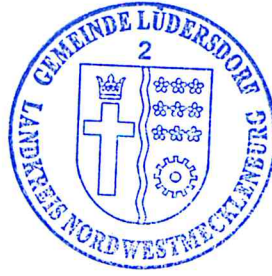
Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage für die umliegenden Bereiche ergeben, wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Entsprechend dem Abwägungsbeschluss vom 18.08.2020 wurden die Auflagen der Gemeindevertretung beachtet und die erforderlichen Änderungen im Bebauungsplan eingearbeitet. Entsprechend dem Abwägungsergebnis wurden die gestalterische Festsetzungen redaktionell angepasst. Die Begründung zum Bebauungsplan vom August 2020 wurde im Vergleich zu der Version vom Mai 2020 entsprechend angepasst.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Gemeinde Lüdersdorf am 18.08.2020 gebilligt.

Gemeinde Lüdersdorf, 15.9.2020



S. Anger
.....
Bürgermeister