

## **Zusammenfassende Erklärung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Lüdersdorf**

### **Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Lüdersdorf, Ortsteil Wahrsow für das Gebiet „An der Schule“**

#### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuches (BauGB)**

##### **Vorbemerkung**

Gemäß § 10 a des Baugesetzbuches ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. In der zusammenfassenden Erklärung ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, darzulegen.

##### **Anlass und Ziel des Bauleitplanverfahrens**

Für eine innerörtliche Fläche in der Gemeinde Lüdersdorf, Ortsteil Wahrsow wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Bebauungsplan Nr. 19 „An der Schule“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist Gegenstand der hier dargestellten „Zusammenfassenden Erklärung“.

Für eine innerörtliche Fläche in der Gemeinde Lüdersdorf, Ortsteil Wahrsow wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung der Bebauungsplan Nr. 19 „An der Schule“ aufgestellt. Dieser Bebauungsplan ist Gegenstand der hier dargestellten „Zusammenfassenden Erklärung“.

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. Unmittelbar angrenzend befindet sich eine Regionale Schule mit Grundschule (Schulneu- und Erweiterungsbau).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich ausschließlich mit der Wohnbauflächenentwicklung in dem betroffenen Bereich auseinander. Die Belange der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Lüdersdorf und die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurden bestätigt.

##### **Umweltbelange**

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

## **Zusammenfassende Erklärung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Lüdersdorf**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Schutzgebiete und Schutzobjekte, Kultur- und Sachgüter, und der Wechselwirkungen zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter wurde vorgenommen. Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum. Interne und externe Kompensationsmaßnahmen wurden festgelegt und decken den Bedarf an Ausgleichsflächen ab.

### Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange enthält der Umweltbericht einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Durch die PÖYRY Deutschland GmbH wurde ein Artenschutzrechtliches Gutachten (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Lüdersdorf erarbeitet.

Untersuchungen der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Rastvögel und Amphibien wurden vorgenommen.

Im Ergebnis der Prüfung konnte der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Groß- und Rastvogel ausgeschlossen werden. Für die weiteren genannten Arten wurde dargelegt, in wie weit eine Beeinträchtigung möglich ist und welche Maßnahmen empfohlen werden um eine Beeinträchtigung zu vermeiden. Im Ergebnis des Gutachtens zu dem Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Lüdersdorf wurde eine potentielle Betroffenheit der Fledermäuse, Brutvögel und Amphibien festgestellt.

Als vorgezogene Maßnahmen sind im Plangebiet zwei Artenschutzhäuser mit entsprechenden Nisthilfen für die betroffenen, gebäudebewohnenden Arten errichtet worden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorsorgemaßnahmen festgelegt. Diese wurden im Text-Teil B festgesetzt. Die zu betrachtenden Artengruppen werden durch das Vorhaben bei Umsetzung der Maßnahmen voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde in Vorbereitung der Abwägung ergänzt. In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Nordwestmecklenburgs vom 15.08.2019 sind Nachforderungen zum Artenschutz für den Bebauungsplan Nr. 19 „An der Schule“ formuliert. Hintergrund sind veränderte Rahmenbedingungen, durch z.B. das Vorkommen von Ameisenvölkern.

Da die vorhandenen Ameisennester nicht sehr groß sind, ist es in diesem Fall die Nester an einem neuen Standort umgesiedelt worden. Der neue Standort ist im Südosten, am Rande des Geländes angrenzend an ein Kiefernwaldchen. Der Standort ist aufgrund der Sonnenexponierten Lage und der Nähe von den für die Ameisen wichtigen Kiefern als Nahrungsquelle für Blattläuse, gut geeignet.



## **Zusammenfassende Erklärung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Lüdersdorf**

### Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde vorgenommen. Zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt sind interne und externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu realisieren. Auf Ebene des Bebauungsplanes wurden für die internen Maßnahmen entsprechende Festsetzungen getroffen; die externen Maßnahmen wurden als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Außerhalb der Bauleitplanung wurden vertragliche Regelungen zur Sicherung der Durchführung getroffen.

### 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

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.

### Waldflächen

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. 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.

### Lärmimmissionen

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 Bahnhofsteilpunkt 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. Aufgrund der Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.



## **Zusammenfassende Erklärung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Lüdersdorf**

Die geplante Bebauung besteht bereits in einem bestehenden Siedlungsgefüge und ist stark durch bisherige Nutzung des Umfeldes geprägt. Das Plangebiet hat für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Landschaft eine geringe Bedeutung. Daher kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern entwickeln werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von internationalen und nationalen Schutzgebieten. Auswirkung auf Natura 2000-Gebiete durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind aufgrund der Entfernung des Plangebietes nicht zu erwarten. Maßnahmen sind nicht zu treffen.

### Fazit

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt werden.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnisse der Abwägung**

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 19 „Regimentsvorstadt“ vom 30.01.2018 wurde auch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

#### ***frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB***

Die Öffentlichkeit wurde durch Offenlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Lüdersdorf, Ortsteil Wahrsow „An der Schule“ vom 09.04.2018 bis 14.05.2018 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Die Öffentlichkeit hat im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben

#### ***frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB / Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 1 BauGB***

Daraufhin wurden die Verfahrensschritte nach den §§ 2 Abs. 2 BauGB (Abstimmung mit den Nachbargemeinden) und 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.04.2018 von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Grundlage der Beteiligung bildete die Vorentwürfe der Planzeichnung und dazugehörigen Begründung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Lüdersdorf.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung bei der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung.



## **Zusammenfassende Erklärung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Lüdersdorf**

Die inhaltlichen Schwerpunkte der Anregungen beziehen sich auf:

- ☐ Belange des Naturschutzes
- ☐ Belange des Immissionsschutzes
- ☐ Hinweise auf zu beachtende fachliche Richtlinien und Vorschriften

Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen zu den erforderlichen Untersuchungen und dem Untersuchungsumfang und zu den Auswirkungen der Planung sind in die erarbeiteten Fachgutachten bzw. Untersuchungen eingeflossen.

Unter Hilfestellung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange festgelegt.

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

Die Hinweise wurden – soweit sie sich auf den Bebauungsplan und das Bebauungsplanverfahren beziehen – beachtet.

### ***Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB***

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12.06.2019 bis einschließlich 15.07.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen zwei Schreiben von Bürger ein.

Die Stellungnahmen enthielten Anregungen zu den Themen:

In der Stellungnahme vom 24.06.2019 nachgefragt wurde, ob im Bebauungsplan andere Dachformen als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach zulässig sein können. Die Gemeinde lässt im Bebauungsplan moderne Dachformen wie Flach- oder Zeltdach zu. Die Festsetzung zu Dachformen wurde entsprechend ergänzt.

Das Einwenden der Stellungnahme vom 16.08.2017 kritisierte, dass die berührten öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht nachvollziehbar gerecht nebeneinander und untereinander abgewogen worden. Dem Vorwurf kann nicht gefolgt werden, da es über eine lediglich Behauptung hinaus an einer substantiierten Begründung des Vorwurfes fehlt.

Weiter merkte der Einwender, dass die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien, jungen, alten und behinderten Menschen nicht berücksichtigt worden. Hier ist auch zu merken, dass Natürlich hatten und haben Gemeinde, Investor und Planer die „gesamte Infrastruktur“ ständig im Blick. So sind z.B. die infrastrukturell wichtigen Anforderungen an zusätzliche Kindergarten-, Hort- und Schulplätze vertraglich zwischen Investor und Gemeinde geregelt worden. Der Einwand wurde daher zurückgewiesen.

Der Einwender sah auch eine unverträgliche Verschlechterung der Verkehrssituation für die ansässigen Bewohner. Der Vorwurf wurde zurückgewiesen. Den Vorgaben des BauGB wird entsprochen. § 1 Abs. 9 BauGB fordert nicht nur eine Bauleitplanung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung, sondern eröffnet einen ganzen Rahmenkatalog zu beachtender



## Zusammenfassende Erklärung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Lüdersdorf

(grundsätzlich widerstreitender) Interessen – und da geht es eben auch um das zu beachtende Interesse der Mobilität der Bevölkerung. Zudem ist unklar, wie die in der Stellungnahme aufgeführten Festsetzungsvorschläge überhaupt in einem Bebauungsplan geregelt werden sollte.

Auch die Behauptung der unzureichenden Berücksichtigung des § 1 Abs. 5 BauGB (nachhaltige Bauleitplanung) wurde grundsätzlich zurückgewiesen.

In einem langen Abstimmungsprozeß des Investors mit Gemeinde, Planern, Gutachtern, Behörden und Ämtern sind die vorliegenden grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen beschlossen worden, insbesondere ein Teil der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen direkt im Planungsgebiet erstellt worden. Somit wurden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6; ; 7a) berücksichtigt.

Bezogen auf die Erhaltung der städtebaulichen Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild wurde angemerkt, dass 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. Der Einwand wurde daher zurückgewiesen.

Die Behandlung weiteren Äußerungen und Erörterungen ist der Abwägung zu entnehmen.

### ***förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB***

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen betrafen im Wesentlichen folgende Aspekte:

Anregungen zur

- ☐ Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen
- ☐ zur verkehrlicher Erschließung (Fahrradverkehr) und diesbezüglicher Auswirkungen örtlichen Bauvorschriften

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden wie folgt berücksichtigt:

Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat auf die Fortführung des Parallelverfahrens hingewiesen. Die Fortführung des Parallelverfahrens als eine besondere Form der Verfahrensgestaltung des Entwicklungsgebotes ist beabsichtigte Ziel der Gemeinde Lüdersdorf. Hierbei ist beachtlich, dass die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sich ausschließlich mit der Wohnbauflächenentwicklung in Wahrsow auseinandersetzt und eine inhaltliche Abstimmung der Wohnbauflächenentwicklung in der Gemeinde Lüdersdorf bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes in die Vorentwurfsentscheidung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeflossen ist. Die Belange der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Lüdersdorf und die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurden bestätigt.

Die Verfügbarkeit der Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Selmsdorf wurde verbindlich reserviert und dem Landkreis entsprechend vorgelegt.

Die Belange der verkehrlichen Erschließung wurden beachtet und sind mit der technischen Planung umzusetzen.



## **Zusammenfassende Erklärung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Lüdersdorf**

Die Hinweise und Anregungen zu den Belangen der Ver- und Entsorgung wurden in der abschließenden Planfassung beachtet. 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.

Die Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) 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 Landeskultur, Umweltschutz und Wasserwirtschaft GmbH ist die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens mit einem Durchlässigkeitswert  $k_f$  von  $4\text{--}5 \times 10\text{--}5 \text{ m/s}$  gegeben.

Löschwasser kann der ZVG im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. In der Hauptstraße befindet sich der Hydranten Nr. 1081, der lt. Stellungnahme des ZVG eine Leistung von  $48 \text{ m}^3/\text{h}$  abdecken kann und somit einen angemessenen Grundsatz 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.

Der dargestellte Waldabstand innerhalb des Plangeltungsbereiches wurde durch die zuständige Forstbehörde bestätigt. Die Erforderlichkeit einer forstrechtlichen Genehmigung für bauliche Anlagen gemäß § 20 Abs. 2 LWaldG M-V wurde in den Planunterlagen berücksichtigt.

Das Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, sowie die Abwägung der gegenseitigen Interessen zeigt, dass von einer Umweltverträglichkeit des Vorhabens ausgegangen werden kann.

***Zu dem Entwurf wurden verwaltungsinterne Stellungnahmen abgegeben. Den Schwerpunkt der Stellungnahmen bildeten Anregungen zu:***

Verkehrsflächen:

Anpassung von Festsetzungen wurde teilweise vorgenommen. Die Grundzüge der Planung bzw. des städtebaulichen Konzeptes wurden nicht geändert.

Grünflächen und Anpflanzungen:

Anpassung von Festsetzungen wurde teilweise vorgenommen. Die Grundzüge der Planung bzw. des städtebaulichen Konzeptes wurden nicht geändert.

Festsetzung des Bezugspunktes (BP):

Die Gemeinde nimmt die Anregungen des Landkreises auf und präzisiert die Festsetzung. Als unterer Bezugspunkt (BP) für die Ermittlung der Festsetzungen der Gebäudehöhen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante der im Endausbau fertiggestellten Straßenmitte, senkrecht zur Mitte der Gebäudeseite festgesetzt, die zur Straße liegt. Die Grundzüge der Planung bzw. des städtebaulichen Konzeptes wurden nicht geändert.



## **Zusammenfassende Erklärung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Lüdersdorf**

### Gestalterischen Festsetzungen:

Zahlreiche Bauherrinnen und Bauherren innerhalb des Baugebietes sehen die Errichtung von Flach- und Zeltdächern vor. Diese Dachformen **waren** bislang nicht zugelassen, sodass die Gemeindevertretung aufgrund der Bauherrenwünsche die entsprechende Ergänzung der Festsetzung veranlasst hat. In diesem Zusammenhang wird auch Mansarddach zugelassen werden und die zulässige Dachneigung ergänzt.

Mit der Ergänzung der festgesetzten Dachformen soll der den Bauherrinnen und Bauherren mehr Freiheit bei der Planung der Hochbauten gegeben werden.

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.

Die Grundzüge der Planung bzw. des städtebaulichen Konzeptes wurden nicht geändert. Anregungen und Hinweise zu einzelnen Festsetzungen: teilweise Anpassung.

### **Abwägungsbeschluss / Satzungsbeschluss**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 6 BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden abwägungsrelevanten Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung sind gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Entsprechend dem Abwägungsbeschluss wurden die Auflagen der Stadtvertretung 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 2019 entsprechend angepasst.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen, das heißt alle Argumente, Gesichtspunkte und Erkenntnisse, die „nach Lage der Dinge“ eingestellt werden mussten, wurden berücksichtigt. Der Bebauungsplan sichert den Gebietscharakter des Plangebietes vornehmlich durch die maximalen Gebäudekubaturen begrenzende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise.

Nach abschließender Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB) ist der Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet „An der Schule“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften aufgrund des § 10 Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344) durch die Gemeindevertretung am 18.08.2020 als Satzung beschlossen wurde.



## Zusammenfassende Erklärung Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Lüdersdorf

### Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeit

Bereits in Kapitel „Anlass und Ziel des Bauleitplanverfahrens“ wurde ausgeführt, welche Gründe zur Überplanung der Flächen des Geltungsbereiches geführt haben. Die dort gemachten Ausführungen gelten an dieser Stelle analog. Planungsanlass und -absicht sind im Vorfeld der Planung bereits mehrfach Gegenstand von Anhörungen gewesen und ausreichend dokumentiert. Gesamtgemeindliche Planungsgründe wurden berücksichtigt.

Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet daher aus. Eine „Nulllösung“ stellt für die Gemeinde keine erwägenswerte Alternative dar.

Der Geltungsbereich betrifft kein potenziell neues Siedlungsgebiet, sondern Flächen mit bereits bestehenden verkehrlichen Anbindungen, Infrastruktureinrichtungen und direkt benachbarter Wohnbebauung mit Nebenanlagen und privaten Gartenflächen sowie im direkten Umgriff benachbarte gemeindlichen Einrichtungen, Nutzungen und bauliche Anlagen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass gegenwärtige Zustand andauern würde, d.h. die Brachfläche weiterhin bestehen. Der Bereich würde naturnah und ruhiger bleiben. Eine Pflege der Fläche würde auch weiterhin nicht stattfinden, was eine Weiterentwicklung der Gehölze zur Folge hatte. Das Gebiet würde auch weiterhin eingezäunt bleiben und somit Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen.

Aufgrund des Ausgangszustandes der Flächen ergeben sich hierdurch jedoch weder positivere noch negativere Veränderungen auf die Schutzgüter. Die Gemeinde Lüdersdorf kann daher nicht erkennen, wie die unvermeidbaren, baubedingten Eingriffe durch die Wahl anderer Standorte vermieden bzw. weiter hätten reduziert werden können.

Alternative Standorte wurden daher nicht untersucht. Durch die aufliegende Planung kann langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht und sichergestellt werden.

Gemeinde Lüdersdorf, den 29.05.2020



Prof. Dr. Huzel  
Bürgermeister

