

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Gemeinde Lüdersdorf	Vorlage-Nr:	VO/4/0759/2019 - Fachbereich IV		
	Status:	öffentlich		
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland		
	Datum:	21.03.2019		
	Telefon:	038828-330-1410		
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de		
Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über den Bebauungsplan Nr. 19 im Ortsteil Wahrsow für ein Wohngebiet "An der Schule" -Vorberatung zum Entwurf				
Beratungsfolge Bauausschuss Lüdersdorf		Abstimmung:		
		Ja	Nein	Enth.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 am 30.01.2018 gebilligt. Vom 09.04.2018 bis zum 14.05.2018 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Aus diesem Verfahren haben sich eine Reihe von Änderungen, Ergänzungen und Konkretisierungen ergeben.

So wurde die Waldgrenze in Abstimmung mit der Forstbehörde neu definiert.

Infolgedessen ist eine Maßnahmenfläche am Wald entfallen. Das Ausgleichserfordernis hat sich erhöht. Es sind Überarbeitungen des Umweltberichtes erforderlich. Nördlich hat sich der Geltungsbereich verkleinert. Der Entwurf musste vollständig angepasst und überarbeitet werden, die Planstraße A hat sich um ca. 2 m nach Süden verschoben.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausdrücklich ausgeschlossen.

Das Immissionsschutzgutachten wird überarbeitet.

Die Begründung wurde aufgrund Hinweise der TÖB in verschiedenen Bereichen ergänzt, überarbeitet und vervollständigt.

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wurden nochmals geändert und konkretisiert. Betroffen sind insbesondere Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und Neigungen.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern. Hierfür ist ein gesonderter Aufstellungsbeschluss in der Gemeindevertretung erforderlich.

Der Umweltbericht und das Schallgutachten für den Entwurf des Bebauungsplanes werden derzeit noch überarbeitet.

Weitere Einzelheiten werden in der Sitzung des Bauausschusses vom beauftragten Planungsbüro MS aus Schwerin näher erläutert und dargestellt und können diskutiert werden.

Im Ergebnis soll der Bauausschuss die Empfehlung an die Gemeindevertretung Lüdersdorf abgeben, den Entwurf des Bebauungsplanes zu billigen, damit die vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB durchgeführt werden kann, dies unter der Voraussetzung, dass sämtliche Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vollständig vorliegen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt zur Sitzung der Gemeindevertretung Lüdersdorf die Vorbereitung einer Beschlussvorlage über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB und einer

Beschlussvorlage über die Aufstellung und den Entwurf der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet des B-Planes Nr. 19. Die vollständigen Entwurfsunterlagen sind den Vorlagen beizufügen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Stellungnahmenübersicht

Auswertung eingegangener Stellungnahmen in tabellar. Form

Entwurf B-Plan Nr. 19 – Teil A Planzeichnung einschließlich Textteil B

Entwurf Begründung B-Plan Nr. 19 ohne Umweltbericht

Plan und Text_A4 Format

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "An der Schule" der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Wahrsow
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs.1 BauGB**

1

Nr.	Adresse 1	Adresse 2	Adresse 3	PLZ	Ort	Posteingang	Schreiben vom	1	2	3
1	Landkreis Nordwestmecklenburg	Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	Postfach 1565	23958	Wismar		07.05.18	x	x	
2	Amt für Raumordnung und	Landesplanung Westmecklenburg	Wismarsche Straße 159	19053	Schwerin	25.04.18	19.04.18	x	x	
3	Staatliches Amt für	Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg	Bleicherufer 13	19053	Schwerin	03.05.18	27.04.18	x	x	
4	Bergamt Stralsund		Frankendamm 17	18439	Stralsund	04.05.18	03.05.18			x
5	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	Mecklenburg- Vorpommern	Goldberger Straße 12	18273	Güstrow		14.05.18	x	x	
6	Straßenbauamt Schwerin		Pampower Straße 68	19061	Schwerin	07.05.18	25.04.18		x	
7	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	Ludwig-Bölkow- Haus	Graf-Schack- Allee 12	19053	Schwerin					
8	Handwerkskammer Schwerin		Friedensstraße 4 A	19053	Schwerin					
9	Deutsche Bahn AG	DB Immobilien	Caroline- Michaelis-Straße 5-11	10115	Berlin					
10	Deutsche Telekom AG	Techniknieder- lassung	Güterfelder Damm 87 - 91	14532	Stahnsdorf		30.04.18		x	
11	Ev.-Luth. Landeskirche	Kirchenkreis- verwaltung	Wismarsche Straße 300	19055	Schwerin					
12	Zweckverband Grevesmühlen		Karl-Marx-Straße 7-9	23936	Grevesmühlen	27.04.18	25.04.18		x	
13	NAHBUS		Wismarsche	23936	Grevesmühlen					

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "An der Schule" der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Wahrsow
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs.1 BauGB**

2

Nr.	Adresse 1	Adresse 2	Adresse 3	PLZ	Ort	Posteingang g	Schreiben vom	1	2	3
	Nordwestmecklenburg GmbH		Straße 155		len					
14	E.DIS AG Regional- bereich Mecklenburg- Vorpommern	Betrieb Verteilnetz Ostseeküste	Am Stellwerk 12	18233	Neubukow	12.04.18	11.04.18		x	
15	Hanse Werk AG		Jägersteg 2	18246	Bützow		09.04.18			x
16	50 Hertz Transmission GmbH	Netzbetrieb	Heidestraße 2	10557	Berlin		11.04.18			x
17	Netz Lübeck GmbH		Geniner Straße 80	23560	Lübeck	07.05.18	02.05.18		x	
18	Deutscher Wetterdienst	Ndl. Rostock	Seestraße 15a	18119	Rostock	08.05.18	07.05.18			x
19	Landesamt für innere Verwaltung	Mecklenburg- Vorpommern	Lübecker Straße 289	19059	Schwerin		09.04.18		x	
20	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation	und Telekommuni- kation mbH	Maximilian-allee 4	04129	Leipzig		03.05.18			x
21	Bundesanstalt für Immobilienauf-gaben		Bleicher Ufer 21	19053	Schwerin					
22	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	FB Archäologie und Denkmalpflege	Domhof 4 - 5	19055	Schwerin					
23	Landesforst M-V -Anstalt des öffentlichen Rechts	Forstamt Grevesmühlen	An der B 105	23936	Gostorf					
24	BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland	Landesver-band Mecklenburg-Vorpommern e.V.	Wismarsche Straße 152	19053	Schwerin					
25	Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern	Geschäftsbe-reich Schwerin	Werderstraße 4	19055	Schwerin	20.04.18	18.04.18		x	
26	Landesamt für zentrale	Mecklenburg-	Graf-Yorck-	19061	Schwerin	04.05.18	24.04.18		x	

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "An der Schule" der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Wahrsow
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs.1 BauGB**

Nr.	Adresse 1	Adresse 2	Adresse 3	PLZ	Ort	Posteingang g	Schreiben vom	1	2	3
	Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz	Vorpommern	Straße 6							
27	Naturschutz-bund Deutschland e.V.	Regionalver-band Mittleres Mecklenburg	Hermannstr. 36	18055	Rostock					
28	Wasser- und Bodenverband	Stepenitz/ Maurine	Degtower Weg 1	23936	Grevesmüh- len	30.04.18	26.04.18		x	
29	Polizeipräsidium Rostock	Polizeiinspek-tion Wismar	Rostocker Straße 80	23970	Wismar		20.04.18			x
30	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistun-gen der Bundeswehr	Referat Infra I 3	Postfach 2963	53019	Bonn		19.04.18			x
31	Landesanglerverband	Mecklenburg- Vorpommern e.V.	Siedlung 18 A	19065	Leezen / OT Görslow					
32	Landesjagd-verband	Mecklenburg- Vorpommern e.V.	Forsthof 1	19374	Damm					
33	Schutzgemein-schaft Deutscher Wald	Landesver-band M-V e. V.	Gleviner Burg 1	18273	Güstrow					
34	Landgesell-schaft	Mecklenburg- Vorpommern	Lindenallee 2	19067	Leezen	12.04.18	10.04.18			x
35	BVVG	Bodenverwer- tungs- und Verwaltungs- GmbH	Werner-von Siemens-Straße 4	19061	Schwerin					
36	Amt Schönberger Land	Gemeinde Selmsdorf	Am Markt 15	23923	Schönberg		03.05.18			x
36	Amt Schönberger Land	Gemeinde Niendorf	Am Markt 15	23923	Schönberg		03.05.18			x

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "An der Schule" der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Wahrsow
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs.1 BauGB**

4

Nr.	Adresse 1	Adresse 2	Adresse 3	PLZ	Ort	Posteingang	Schreiben vom	1	2	3
36	Amt Schönberger Land	Gemeinde Lockwisch	Am Markt 15	23923	Schönberg		03.05.18			x
37	Stadtverwaltung Hansestadt Lübeck	Bereich Stadtplanung und Bauordnung	Mühlendamm 22	23552	Lübeck		03.05.18			x
38	Amt Rehna	Gemeinde Thandorf	Freiheitsplatz 1	19217	Rehna	17.04.18	11.04.18			x
38	Amt Rehna	Gemeinde Rieps	Freiheitsplatz 1	19217	Rehna	17.04.18	11.04.18			x
38	Amt Rehna	Gemeinde Utecht	Freiheitsplatz 1	19217	Rehna	17.04.18	11.04.18			x
39	Gemeinde Grönau		Am Torfmoor 2	23627	Groß Grönau	20.04.18	16.04.18			x
40	Amt Lauenburgische Seen	Gemeinde Groß Sarau	Fünfhausen 1	23909	Ratzeburg					x
41	Amt Schönberger Land						24.04.18	x	x	
42	Landesbetrieb für Straßenbau und Verkehr SH		Mercatorstr. 9	24106	Kiel	23.04.18	20.04.18			
1	Abwägungsrelevante Stellungnahmen									
2	Stellungnahmen mit Hinweisen									
3	Stellungnahmen ohne Anregungen									

I. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschluss frühzeitige Beteiligung vom 30.01.2018 – OT Wahrsow Gemeinde Lüdersdorf Bebauungsplan Nr. 19 „An der Schule“

	Inhaltliche Wiedergabe der Stellungnahme	Anmerkungen und Abwägungs-/ Beschlussvorschläge
1. Planungsbehörden		
1.1 Landkreis Nordwestmecklenburg (v. 07.05.2018)		
1.1.1 Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	I. Allgemeines „Hat die Gemeinde noch andere Flächen, die hierfür geeignet sind? Eine Untersuchung dazu beinhaltet nicht nur die Aussage, es sind keine anderen Flächen zu Verfügung, sondern eine Auseinandersetzung mit der Problemstellung, die Teil der Begründung sein muss.“	Die Anregung wird berücksichtigt. In der Begründung werden Aussagen zum Sachverhalt getroffen. 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. Im Übrigen ist die aktuelle Situation dadurch gekennzeichnet, dass größere, unbebaute Areale nicht mehr zur Verfügung stehen. Es verbleiben nur noch kleinere Arrondierungsflächen an den vorhandenen

		Bau-/Siedlungsgebieten sowie die Möglichkeit der Lückenbebauung nach § 34 BauGB. Hier spielt die Flächenverfügbarkeit von privaten Flächen eine wesentliche Rolle, auf die die Gemeinde immer nur einen beschränkten Einfluss hat. Der Gemeinde mangelt es insofern an größeren Flächen für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung. Eine potenzielle Entwicklungsfläche für das Wohnen bietet noch eine, durch gewerbliche Bauten geprägte und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Fläche am westlichen Ortsrand vom Ortsteil Lüdersdorf. Dieser Standort bietet Möglichkeiten einer gemischt ausgerichteten Neuordnung, aber eben auch für die Entwicklung eines Wohngebietes, sofern der Flächennutzungsplan entsprechend geändert und ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird. Dafür sind dann die gewerblichen Bauten zu schleifen und das Gebiet ist alsdann zugunsten einer Wohngebietsstruktur herzurichten. 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 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.
	„Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern, damit der B-Plan gem. § 8 Abs. 2 BauGB daraus entwickelt ist.“	Die Anregung wird berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan wird geändert.
	II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel „Die [richtige] Rechtsgrundlage ist sowohl in der Präambel als auch bei der Angabe der Rechtsvorschriften in der Begründung anzugeben. Es ist auf die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 mit der letzten berücksichtigten Änderung: §§ 6, 46, 85 geändert durch Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVBl. M-V S. 331) abzustellen.“	Die Anregung wird berücksichtigt.
	III. Planerische Festsetzungen Waldabstand „Ausnahmegenehmigung (das ist nicht die Stellungnahme der Forst als TÖB) gem. § 2 Waldabstandsverordnung M-V noch	Die Anregung wird berücksichtigt.

	vor Satzungsbeschluss von der Forstbehörde einzuholen.“ Planzeichen „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ Welche Nutzungen sollen hier voneinander abgegrenzt werden?	Die Abgrenzung unterschiedlicher GRZ.
	Text - Teil B (Teil B: Textliche Festsetzungen) „Zu I.1.1 Die Festsetzung ist nicht eindeutig, zweifelsfrei und unmissverständlich. Die Festsetzung [nach § 4 BauNVO] ist städtebaulich zu begründen. Hier: Ist es erklärter Planungswille der Gemeinde, im B-Plan Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise zuzulassen.“ Zu I.1.2 „Entsprechend dem Hinweis zum Waldabstand ist, auch mit Blick auf die zulässige bebaubare Grundstücksfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO wurde nicht ausgeschlossen, so ergibt sich eine Gesamt-GRZ von 0,6 je Grundstück), festzusetzen, was außerhalb der Baugrenzen gebaut werden darf.“	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausdrücklich ausgeschlossen. Der Gemeinde mangelt es an größeren Flächen für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung. Das vorliegend geplante Gebiet soll daher als Allgemeines Wohngebiet dem Wohnen iSd. § 4 Abs. 2 BauNVO dienen. Eine potenzielle Entwicklungsfläche für die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO bietet noch eine, durch gewerbliche Bauten geprägte und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Fläche am westlichen Ortsrand vom Ortsteil Lüdersdorf. Dieser Standort bietet zudem Möglichkeiten einer entsprechend ausgerichteten Neuordnung. Die Anregung wird berücksichtigt. Für WA5 und WA2/3 wird eine GRZ von 0,3 je Grundstück festgesetzt. Für WA1, WA4 und WA6 wird eine GRZ von 0,34 festgesetzt. Was außerhalb der Baugrenzen gebaut werden darf, ergibt sich aus der Ausnahmegenehmigung der Forstbehörde. Diese ist

	Zu I.2.2 „Mit welcher städtebaulichen Begründung werden II-Vollgeschosse festgesetzt? Das damit die Errichtung von Stadtvillen ermöglicht wird, reicht als Begründung nicht aus. Die Festsetzung ist zu begründen. Es ist der Begriff des Vollgeschosses (Definition siehe LBauO M-V) zu verwenden. Auch in der Planzeichenerklärung.“ Zu I.3.1 „Es ist ein eindeutig bestimmbarer Höhenbezugspunkt festzusetzen. (Straße nur dann, wenn die Verkehrs- und Erschließungsplanung abgeschlossen ist)“ Zu II.1 „Die Ausweisung von Grünflächen muss auf Grund städtebaulicher Gründe erforderlich sein. Ich weise darauf hin, dass gem. Kommentar Ernst-Zinkahn-Bielenberg zum BauGB § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB, Grünflächen im Sinne dieses Paragraphen nicht die nicht überbaubaren Teile der Baugrundstücke sind. Auch wenn diese Flächen, wenn sie gärtnerisch anzulegen sind, häufig als private Grünflächen bezeichnet werden, sind Hausgärten keine Grünflächen im Sinne von § 5 Abs. Nr. 5 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 15	beantragt. Die Anregung wird berücksichtigt. Bei dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 handelt es sich um einen so genannten Konversionsstandort einer ehemals für militärische Zwecke genutzten Fläche. Die langjährige militärische Nutzung erfolgte mittels Gebäuden mit bis zu 2 Vollgeschossen. Insoweit stellt die Festsetzung auf 2 Vollgeschosse zum einen keine Erhöhung der bisher üblichen, vorgeprägten Gebäudehöhen dar und ist zum anderen lediglich eine Begrenzung der maximalen Vollgeschossanzahl. Zudem erfolgt durch die Begrenzung auf höchstens zwei Vollgeschosse eine Harmonisierung der Gebäudehöhen in Hinblick auf die zweigeschossige benachbarte Schule. Die Anregung wird berücksichtigt. Vor Satzungsbeschluss wird die Verkehrs- und Erschließungsplanung abgeschlossen sein. Die Anregung wird grundsätzlich berücksichtigt. Die Festsetzung erfolgte auf der Grundlage des Umweltberichtes (vgl. insbes. 2.3.3.) und stellt damit einen erforderlichen städtebaulichen Grund dar. Gegenstand der Festsetzung ist allein die Minderungsmaßnahme 1 (M1) in WA5. Zur Verdeutlichung und Vermeidung von Missverständnissen wird das Planzeichen ‚private Grünfläche („Hausgärten“), (M1)*‘ um Kennzeichen
--	--	--

	BauGB und können somit nicht als Grünflächen festgesetzt werden. Diese Flächen sind Teile der Baugrundstücke und die Verpflichtung sie gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, ergibt sich ggf. aus Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 und im Übrigen aus dem Bauordnungsrecht. Die Darstellungen sind dahingehend zu überprüfen. Darüber hinaus bleiben die Flächen der Hausgärten bei der Berechnung der GRZ unberücksichtigt.“ Zu II.7 „Der Satz ist auf Verständlichkeit zu prüfen.“ Zu III.4 „Wenn schon keine Dachneigung festgesetzt wird, sollte die Gemeinde wenigstens mögliche Dachformen benennen. Ansonsten ist die Festsetzung zu unbestimmt. Zu III.5 „Es handelt sich hier nicht um eine bauordnungsrechtliche Vorschrift. Die Abwasserbeseitigung, wozu auch die Beseitigung des Niederschlagswassers gehört, ist elementarer Bestandteil für die gebietsbezogene Erschließung und vor Beschluss des B-Plans abschließend zu regeln. Die Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.“	und Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ergänzt. Die Anregung wird berücksichtigt. Der Satz wird gestrichen. Die Anregung wird berücksichtigt. Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere der harmonischen Einfügung in die vorfindliche Umgebung, werden als mögliche Dachformen Walmdach, Satteldach und Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 15 bis 45 Grad festgesetzt. Für Nebenanlagen wie Carports sind auch Flachdächer zulässig. Die Anregung wird berücksichtigt.
	IV. Begründung „In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.“	Die Anregung wird berücksichtigt.

	Zu 1. „Hier wird zwar auf die gegenüberliegende Bebauung abgestellt (vermutlich B-Plan Nr. 8 Gemeinde Lüdersdorf - eine genau Angabe fehlt), allerdings ist davon z.B. in den örtlichen Bauvorschriften überhaupt nichts zu erkennen.“ Zu 4.1 „Welche städtebauliche Nutzungsstruktur? Die Aussage ist städtebaulich zu begründen. Die unangepasste Verdichtung kann auch im Rahmen der Festsetzung der GRZ entstehen. Betrachtet man die Größe des Geltungsbereiches und die Zahl der geplanten Grundstücke mit Blick auf eine Gesamt-GRZ von 0,6, ist auch so durchaus eine unangepasste Verdichtung möglich. Die letzten beiden Punkte sind zu pauschal formuliert. Ein genauer Nachweis fehlt. Die Festsetzungen sind städtebaulich ausführlicher zu begründen. Das gilt auch für 4.2. Die einfache Wiedergabe der Festsetzungen reicht nicht aus und ist in jedem Fall zu unbestimmt.“	Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird überarbeitet. Die Anregung wird berücksichtigt. Die Begründung wird überarbeitet.
1.1.2 FD Bauordnung und Umwelt		
1.1.2.1 SG Untere Naturschutzbehörde	1. Eingriffsregelung „Der Reservierungsbeleg (Erwerb der Flächenäquivalente aus dem Ökokonto der Gemeinde Selmsdorf „Maßnahme 010 NWM Neuanlage von Wald südlich der Ortslage Selmsdorf“) ist der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.“ 2. Baum- und Alleenschutz „Die Genehmigung für die Fällung gesetzlich geschützter Bäume ist vor Satzungsbeschluss bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Für die Pflanzung von	Die Anregung wird berücksichtigt. Der Reservierungsbeleg wird der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis gegeben. Die Anregung wird grundsätzlich berücksichtigt, sofern sie nicht schon in „Teil B: Textliche Festsetzungen“, insbesondere unter II.3 und II.4

	Einzelbäumen sind Pflanzqualitäten von 16 - 18 cm Stammumfang gemäß "Hinweisen zur Eingriffsregelung" und Baumschutzkompensationserlass festzusetzen. Die Ausgleichspflanzungen sind in der Planzeichnung (Einzelbäume) darzustellen.“ 3. Artenschutz Einverständnis mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Büros Pöyry, Schwerin, vom 18.01.2018 und den daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen auf dem gegenwärtigen Bearbeitungsstand. 4. Biotopschutz Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) Ein SPA ist nicht betroffen. Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG u. § 30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG „Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachterlich prüfen zu lassen, ob durch die Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen (auch mittelbare Auswirkungen) verursacht werden, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die besonders geschützten sind.“	bereits erfolgt ist. Der Anregung kann nicht gefolgt werden. „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 (siehe Kapitel 2.1.2). Außerhalb des Geltungsbereichs, in einem Abstand von mindestens 65 m, sind Biotope, die dem gesetzlichen Schutz unterliegen, verzeichnet. Dabei handelt es sich vorrangig um Gehölz- und Gewässerbiotope. Mit Realisierung der Planung werden weder Flächen der geschützten Biotope beansprucht, noch deren zum gegenwärtigen Planungsstand vorhandene Ausprägung verändert.“ (vgl. Umweltbericht auf der Grundlage des Gutachtens
--	--	--

	5. Natura 2000 Keine Einwände.	des Büros Pöyry vom 18.01.2018, S.9, 1.4). Dass im vorliegend beplanten Gebiet ein Biotop iSv. § 30 Abs. 2 Nr. 6 BNatSchG (Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich) vorliegen könnte, ist weder dem Büro Pöyry noch uns ersichtlich.
1.1.2.2 SG Untere Wasserbehörde	„Der geotechnische Bericht zur Altlastenerkundung liegt der unteren Wasserbehörde nicht vor. Dieser ist mit der Entwurfsplanung nachzureichen. 1. Wasserversorgung Keine Trinkwasserschutzzonen. Anschlussgestattungen sind i.ü. mit dem ZVG zu vereinbaren 2. Abwasserentsorgung Anschlussgestattungen sind mit dem ZVG zu vereinbaren. 3. Niederschlagswasserbeseitigung Für die Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen (!) Flächen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beantragen. 4. Gewässerschutz	Die Anregungen werden berücksichtigt.

	Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen v. 18.04.2017) sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.“	
1.1.2.3 SG Brandschutz	Erreichbarkeit bebaubarer Flächen „Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen. Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.“ Löschwasserversorgung Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine	Die Anregung wird grundsätzlich berücksichtigt, erübrigt sich gleichwohl insoweit, als der fortgeschrittene Planungswille zu einem Wegfall der Planstrasse B im Bereich zwischen WA2 und WA3 führte. Die Anregung wird grundsätzlich berücksichtigt.

	Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen. Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW - Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar. Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist. Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss. Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge tragen (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008). Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch: - Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder - natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten	Mit Schreiben vom 24.04.2018 geht das Amt Schöneberger Land von einem Löschwasserbedarf von 48 m³/h aus: „Danach beträgt die benötigte Löschwassermenge für den Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W405 48 m³/h“ Löschwasser kann der ZVG im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. In der Hauptstraße gibt es den Hydranten 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.).
--	---	---

	mit - Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr) - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 - Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein. Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden. Richtwerte: - offene Wohngebiete 140 m - geschlossene Wohngebiete 120 m - Geschäftsstraßen 100 m Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes - stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar. Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.	Sofern das SG Brandschutz den Abstand der geplanten Bauobjekte zum vorfindlichen Hydranten Nr. 1081 als nicht ausreichend erachten sollte, so könnten durch eine Ringschließung im Bereich der Planstraße A ein oder zwei zusätzliche Hydranten die Löschwasserversorgung unterstützen.
1.1.2.4 SG Untere Denkmalschutzbehörde	Stimmt zu. In Teil B: Textliche Festsetzungen ist unter IV. Hinweise der Textbaustein zu ersetzen durch:	Die Anregung wird berücksichtigt.

	„Der Beginn von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zwei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.“	
1.1.3. Kommunalaufsicht	„Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung: Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden. Vorstehende Stellungnahme gilt im übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.“	Die Gemeinde schließt mit dem Vorhabenträger einen Erschließungsvertrag, in dem die Folgekosten geregelt sind.
1.1.4. FD Bau und Gebäudemanagement		

1.1.4.1. Straßenaufsichtsbehörde	„Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraße sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.“	Die Anregung wird grundsätzlich berücksichtigt. Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen werden gem. §§ 10 Abs. 2 S.4; 54 Abs. 1 S.2 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde als Fachgenehmigungsbehörde zugesandt.
1.1.4.2. Straßenbaulastträger	Keine Einwände.	
1.1.5. FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Keine Bedenken.	
1.1.6 Abfallwirtschaftsbetrieb	„Keine Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge auf Planstrasse B zwischen WA2 und WA3. Nach der Arbeitsschutzvorschrift § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C27) ist diese jedoch erforderlich, um ein Rückwärtsfahren zu vermeiden. Daher muss entweder - eine geeignete Wendeanlage (Wendekreis, Wendeschleife oder Wendehammer) oder - ein Anschluss der Planstraße B an eine geeignete Straße oder - ein Behältersammelplatz ausgewiesen werden. Weitere Hinweise: 1. Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3 bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge eingesetzt. Diese Fahrzeuge können ein Gesamtgewicht von 35 t aufweisen. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut werden. 2. Für Anwohnerstraßen ohne Begegnungsverkehr ist eine Mindeststraßenbreite von 3,55 m, bei Begegnungsverkehr mindestens 4,75 m zu gewährleisten.	Die Anregung wird grundsätzlich berücksichtigt, erübrigt sich gleichwohl insoweit, als der fortgeschrittene Planungswille zu einem Wegfall der Planstrasse B im Bereich zwischen WA2 und WA3 führte.

	3. Die Straßeneinmündungen/ die Kurvenbereiche sind so auszuführen, dass die Schleppkurven der derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (Nr. 23 und Nr. 24 nach RAST 06) in den geplanten Straßenverlauf hineinpassen. 4. Die Fahrbahn muss frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume etc.) bleiben. Insbesondere ist zu beachten, dass im Kurvenbereich ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang eingeplant werden muss. Zudem muss ein Lichtraumprofil von 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gewährleistet werden um Schäden am Fahrzeug bzw. der Straßeneinrichtung zu vermeiden. 5. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung geplant sind, müssen diese derart ausgestaltet werden, dass eine Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge - insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze – gewährleistet ist.“	
1.1.7. FD Kataster und Vermessung	„siehe Anlage siehe 01 - STGN - LK NWM_FD62 KVA an FD61_63.01(1).pdf Keine Einwände oder Bedenken. Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.“	
1.2. Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	„Raumordnerische Bewertung Der Gemeinde Lüdersdorf wird gem. Programmsatz 3.2.2 (1) Z RREP WM die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Das o.g. Vorhaben entspricht den Programmsätzen zur Konzentration der Wohnbauflächen auf die Zentralen Orte (vgl. 4.2 (1) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM) und zum	

	Vorrang der Innenentwicklung und zur Nutzung erschlossener Standortreserven (vgl. 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM). Darüber hinaus befindet sich der Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V) sowie laut der Karte M 1:100.000 des RREP WM in einem Tourismusentwicklungsraum (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM). Es sind die genannten Programmsätze zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Vorhabenstandort laut der Karte M 1:100.000 des RREP WM in unmittelbarer Nähe zu einem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (vgl. 5.1 (5) RREP WM) befindet. Bewertungsergebnis Der B-Plan Nr. 19 "An der Schule" der Gemeinde Lüdersdorf ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.“	
2. Fachbehörden		
2.1. Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg	„1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten Es werden keine Anregungen und Hinweise geäußert. 2. Integrierte ländliche Entwicklung Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert. 3. Naturschutz, Wasser und Boden 3.1 Naturschutz Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. 3.2 Wasser	Die Anregung wird berücksichtigt.

	Keine wasserwirtschaftlichen Bedenken. 3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft 4.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Im Planungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung befindet sich nachfolgend genannte Anlage, die nach dem BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden: Lieken Brot- und Backwaren GmbH (Nahrungs- oder Futtermittelerzeugnisherstellungsanlage) Diese Anlage hat Bestandschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen. 4.2 Lärmimmissionen Hinweis: Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten. 4.3 Abfall und Kreislaufwirtschaft Hinweis: Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten	Es liegt eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 vom Büro „ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 15.01.2019 vor.
--	--	---

	Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.“	
2.2. Bergamt Stralsund	Keine Einwände oder ergänzenden Anregungen.	
2.3. Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern	„1. Schutz gegenüber Fluglärm Das B-Plangebiet befindet sich in der NachtSchutzzzone des Flughafens Lübeck-Blankensee (EDHL). Diese Nacht-Schutzzzone ist in der Fluglärmschutzbereichslandesverordnung Lübeck-Blankensee festgesetzt. In den vorliegenden Unterlagen werden zu diesem lärmenschutzfachlich sehr relevanten Sachverhalt keine Aussagen getroffen. Das LUNG weist darauf hin, dass entsprechend § 5 Abs. 2 Fluglärmschutzgesetz (FluglSchG) in der Nacht-Schutzzzone keine Wohnungen errichtet werden dürfen. Mögliche Ausnahmetatbestände sind ausführlich darzustellen und zu begründen.“	Die Anregung wird berücksichtigt. In der Begründung werden Aussagen zum Sachverhalt getroffen. Die Bewertung des lärmenschutzrelevanten Sachverhalts wird zum einen durch eine lärmtechnische Beurteilung und entsprechende Empfehlungen für den baulichen Schallschutz und zum anderen durch eine städtebauliche Begründung vorgenommen. <u>Ausgangslage und städtebauliche Herleitung</u> Innerhalb der in Rede stehenden Nacht-Schutzzzone des Flughafens Lübeck besteht grundsätzlich ein Bauverbot für Wohnungen. Es gilt jedoch eine Ausnahme für Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereiches bekannt gemachten Bebauungsplanes, wenn dieser der Erhaltung, Erneuerung, Anpassung oder Umbau von vorhandenen Ortsteilen dient. Die Gemeinde Lüdersdorf ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg als Grundzentrum ausgewiesen. Weiterhin gehört die Gemeinde zum Stadt-Umland-Raum Lübeck. Entsprechend soll Lüdersdorf in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen aufnehmen. Somit verfügt die Gemeinde Lüdersdorf grundsätzlich über weitergehende Perspektiven für die Wohnbaulandentwicklung/-anpassung in den

		Ortsteilen. Der Plangeltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Lüdersdorf befindet sich im Ortsteil Wahrsow, der über ein gewachsenes Siedlungs-/Dorfgefüge verfügt. Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für das Plangebiet ein Baugebiet dar (MI). 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. <u>Schallschutz</u> Es liegt eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 vom Büro „ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 15.01.2019 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) $L_{Aeq, Nacht} > 53 \text{ dB(A)}$. 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 $L_{Aeq, Nacht} > 53 \text{ dB(A)}$ 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.“ <u>Städtebau</u> Aus städtebaulicher Sicht sind folgende Aspekte / Belange in die Abwägung einzustellen: • das Bewerten alternativer Wohnbauland-Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet • die Bedarfs-/Nachfragestruktur zur Wohnbaulandentwicklung in der Gemeinde • eine städtebauliche Begründung zum Standort „An der Schule“ in Abwägung mit dem Schutz gegenüber Fluglärm Die Einwohnerzahl der Gemeinde ist im Laufe der Jahre stetig gewachsen. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde ist nach wie vor ungebrochen, zumal sich hier die Nähe zur Hansestadt Lübeck auswirkt und eine gute, verkehrliche Anbindung durch die nahegelegene A 20
--	--	---

		sowie durch eine Bahnanbindung gegeben ist. Zudem spielt der Eigenbedarf in der Gemeinde eine Rolle. Großflächige Wohnbauland-Entwicklungen fanden bisher insbesondere im Ortsteil Herrnburg statt. Der Ortsteil Herrnburg ist jedoch an seine Entwicklungsgrenzen gestoßen. Alternative Wohnbauland-Entwicklungsflächen außerhalb der in Rede stehenden Nacht-Schutzzzone des Flughafens Lübeck sind über die Flächennutzungsplanung zwar planerisch vorbereitet; die aktuelle Situation ist jedoch dadurch gekennzeichnet, dass größere, unbebaute Areale nicht mehr zur Verfügung stehen. Es verbleiben nur noch kleinere Arrondierungsflächen an den vorhandenen Bau-/Siedlungsgebieten sowie die Möglichkeit der Lückenbebauung nach § 34 BauGB. Hier spielt die Flächenverfügbarkeit von privaten Flächen eine wesentliche Rolle, auf die die Gemeinde immer nur einen beschränkten Einfluss hat. Der Gemeinde mangelt es insofern an größeren Flächen für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung. Eine potenzielle Entwicklungsfläche für das Wohnen bietet noch eine, durch gewerbliche Bauten geprägte und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Fläche am westlichen Ortsrand vom Ortsteil Lüdersdorf. Dieser Standort bietet Möglichkeiten einer gemischt ausgerichteten Neuordnung, aber eben auch für die Entwicklung eines Wohngebietes, sofern der Flächennutzungsplan entsprechend geändert und ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird. Dafür sind dann die gewerblichen Bauten zu schleifen und das Gebiet ist alsdann zugunsten einer Wohngebietsstruktur
--	--	--

		herzurichten. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 19 bietet eine, seitens der Gemeinde bereits planerisch aufgegriffene, städtebaulich positiv zu würdigende Entwicklungsperspektive. Dabei sind - zusammengefasst gesehen - folgende Gründe in das Abwägungskalkül mit bzw. gegenüber den Belangen des Lärmschutzes einzustellen: • 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 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. Aufgrund dessen werden im „Teil B: Textliche
--	--	--

		Festsetzungen“ passive Schallschutzmaßnahmen – wie in der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anlage 5) vorgeschlagen - festgesetzt werden.
	„2. Schutz gegenüber Straßenverkehrslärm Im Umweltbericht wird hinsichtlich der Beurteilung des Straßenverkehrslärms der an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße L02 auf eine schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2006 verwiesen. Diese Untersuchung wurde vor dem Bau der Umgehungsstraße durchgeführt und im Umweltbericht wird daraufhin von einer geringeren Lärmbelastung auf das Plangebiet ausgegangen. Nach Ansicht des LUNG sollte diese Aussage nachvollziehbar untersetzt werden, da der Verkehr von und nach Schönberg auch weiterhin durch die Ortslage Wahrsow führt. Es wird daher eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage aktueller Verkehrszahlen empfohlen.“	Die Anregung wird berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 vom Büro „ALN Akustik Labor Nord GmbH“ trifft Aussagen zum Straßenverkehrslärm mit Stand vom 15.01.2019. Aufgrund dessen werden im „Teil B: Textliche Festsetzungen“ passive Schallschutzmaßnahmen – wie in der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anlage 5) vorgeschlagen - festgesetzt werden.
	„3. Schutz gegenüber Schienenverkehrslärm Seitens des LUNG wird eine schalltechnische Stellungnahme im Rahmen eines Screenings über die künftigen Auswirkungen des Schienenverkehrslärms der Strecke Lübeck-Schwerin auf das Plangebiet empfohlen. Insbesondere ist hierbei der zukünftige Ausbau der Strecke aufgrund der Festen Fehmarnbeltquerung, der der Entlastung des Bahnknotens Hamburg dienen soll, zu beachten.“	Die Anregung wird grundsätzlich berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 vom Büro „ALN Akustik Labor Nord GmbH“ trifft Aussagen zum Schienenverkehrslärm mit Stand vom 15.01.2019. Aufgrund dessen werden im „Teil B: Textliche Festsetzungen“ passive Schallschutzmaßnahmen – wie in der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anlage 5) vorgeschlagen - festgesetzt werden. Ganz nebenbei sei erwähnt, dass fraglich ist, ob es die Feste Fehmarnbeltquerung überhaupt geben wird. Im Dez 2018 hat das Europäische Gericht die vorgesehene staatliche Förderung des geplanten Fehmarnbelt-Tunnels zwischen Dänemark und Deutschland als nicht rechters verworfen. Das Gericht gab jüngst in Luxemburg den Klagen der Reedereien Scandlines

		Danmark und Deutschland sowie Stena Line teilweise statt. Der Grünen-Bundestagsabgeordnete Konstantin von Notz bezeichnete das Urteil als "endgültigen Sargnagel" für das Projekt, dessen weitere Finanzierung nun in Frage stehe. Er forderte die Bundesregierung auf, die Reißleine ziehen. (vgl. nur http://www.kn-online.de/Lokales/Ostholstein/Fehmarnbeltquerung-Erfolg-fuer-Reedereien-vor-Europaeischem-Gericht).
2.4. Straßenbauamt Schwerin	„Im Verlauf der weiteren Planung sind Detailunterlagen für die Straßenanbindung an die Landesstraße 02 zu schaffen und dem Straßenbauamt Schwerin zur Prüfung vorzulegen. Des Weiteren sind folgende Forderungen zu berücksichtigen: 1. Gemäß §31 (1) Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg Vorpommern (StrWG-MV) vom 13.Januar 1993 dürfen außerhalb der nach §5 Abs. 2 festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. 2. Im Falle des neu ausgewiesenen Bebauungsgebietes ist bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der L 02 zu berücksichtigen und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immission zu schützen.“	Die Anregung wird grundsätzlich berücksichtigt. Die Detailunterlagen für die Straßenanbindung an die Landesstraße 02 werden dem Straßenbauamt Schwerin zur Prüfung vorgelegt.
2.5. Deutscher Wetterdienst	Keine Auflagen.	
2.6. Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation,	„In dem angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagnetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.	Die Anregung wird grundsätzlich berücksichtigt.

Vermessungs- und Katasterwesen	Die genaue Lage der Festpunkte den Anlagen zu entnehmen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt"). Lagefestpunkte ("TP") haben zudem noch im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte, über die bei Bedarf gesondert informiert wird. Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-,Höhen- und Schwerefestpunktfeldes darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden. Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden. Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist rechtzeitig (ca.4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen. Hinweis: Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.“	
2.7. Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-	Kein zum Sondervermögen des BBL M-V gehörender Grundbesitz betroffen.	

Vorpommern Geschäftsbereich Schwerin		
2.8. Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern	„Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter "Munitionsbergungsdienst" das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.“	Die Anregung wird grundsätzlich berücksichtigt. 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. (vgl. Umweltbericht, insbes. 2.1.3.2)
2.9. Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine	„Gegen die Satzung des o. g. Bebauungsplanes äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz – Maurine keine grundsätzlichen Bedenken. Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer zweiter Ordnung, welches sich in der Unterhaltungspflicht des WBV befindet. Das anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet auf den Grundstücken versickert werden. Die Vorflut für das Gebiet bilden der Lüdersdorfer Graben (3) und das Gewässer 3182, welche sich als Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des WBV befinden. Bei vorgesehener Einleitung in die Vorflut ist die Stellungnahme des WBV einzuholen.“	Die Anregung wird grundsätzlich berücksichtigt.
2.10. Polizeipräsidium Rostock Polizeiinspektion Wismar	Keine Bedenken bzw. Einwände.	
2.11. Bundesamt für Infrastruktur,	Keine Einwände.	

Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		
2.12. Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH	Keine Einwände.	
2.13. Nachbargemeinde Selmsdorf (Amt Schönberger Land)	Keine Einwände.	
2.14. Nachbargemeinde Niendorf (Amt Schönberger Land)	Keine Einwände.	
2.15. Nachbargemeinde Lockwisch (Amt Schönberger Land)	Keine Einwände.	
2.16. Nachbargemeinden Rieps, Thandorf, Utecht (Amt Rehna)	Keine Einwände.	
2.17. Nachbargemeinde Groß Grönau	Keine Einwände.	
2.18. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein	Keine Einwände.	
2.19. Lübeck	Keine Einwände.	
3. Versorgungsunternehmen		
3.1. Deutsche Telekom Technik GmbH	„Dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den	Die Anregung wird grundsätzlich berücksichtigt in der Erschließungsplanung.

	Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).“	
3.2. Zweckverband Grevesmühlen	„1. Allgemeines Im weiteren Planverfahren muss vor Satzungsbeschluss eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem ZVG abgeschlossen werden. Für alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, müssen die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über eine Baulast bzw. Grundbucheintrag gewährleistet werden. Eine Bepflanzung der ZVG - Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW- Arbeitsblattes GW 125. 2. Wasserversorgung Die technische Planung ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen. 3. Löschwasserversorgung In der Hauptstraße gibt es den Hydranten Nr. 1081, der eine Leistung von 48 m³/h abdecken könnte. Sollten neue Hydrantenstandorte notwendig werden, sind diese im Rahmen der Planung mit dem ZVG abzustimmen und in die Vereinbarung zur Bereitstellung von Trinkwasser für	Die Anregung wird grundsätzlich berücksichtigt.

	Löschwasserzwecke aufzunehmen. 4. Schmutzwasserentsorgung Die technische Planung zur Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen. 5. Niederschlagswasserbeseitigung Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll grundsätzlich versickert werden, was gemäß vorliegenden Baugrundgutachten möglich ist. Die Planung der öffentlichen Straßenentwässerung sieht Straßeneinläufe vor, die in Rigolen unterhalb der Fahrbahn einleiten. Versickerungsanlagen sollten gewartet werden, was bei dieser Ausführung nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand möglich ist. Eine bessere Variante zur Niederschlagswasserbeseitigung ist die Mulden-, oder die Mulden-/Rigolenversickerung. Für die geplanten Anlagen muss die Unterhaltung und Bewirtschaftung geregelt werden.“	
3.3. E.DIS Netz GmbH	Keine Bedenken. Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss. Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine umfangreiche Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen. Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag	Die Anregung wird grundsätzlich berücksichtigt.

	mit folgenden Informationen: - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf Wir benötigen einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.	
3.4. HanseGas GmbH	Keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseGas GmbH vorhanden.	
3.5. 50Hertz Transmission GmbH	Im Plangebiet sind derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) vorhanden noch in Planung.	
3.6. Netz Lübeck GmbH	Keine Bedenken. „Hinsichtlich der Nutzung des Netzes für die Gasversorgung teilen wir Ihnen mit, dass hierfür ein Konzept im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des Energiebedarfs erstellt wird.“	Die Anregung wird berücksichtigt.
3.7. GDMcom mbH	Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s hier vertretenen Anlageneigentümer/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.	
3.8. Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region Ost	Keine Einwände.	

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 19

„An der Schule“

Gemeinde Lüdersdorf

Planungsstand:

Entwurfsbeschluss

vom 23.04.2019

Inhaltsübersicht

1. Vorbemerkung	3
2. Beschreibung des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich, Raumordnung, Landschaftsplan, Flächennutzungsplan	5
3. Bodenordnung, Kosten und Erschließung	8
4. Städtebaulicher Entwurf, Planinhalt und Festsetzungen, Vorschriften bzw. Maßnahmen	8
4.1 Entwurfsziele und Bebauungskonzept	8
4.2 Verkehrserschließungskonzept	10
4.3 Grünflächenkonzept	11
4.4 Gestalterische Festsetzungen	11
4.5 Niederschlagswasserbeseitigende Festsetzungen	12
4.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	13
4.7 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen	16
5. Ver- und Entsorgung	18
5.1 Trinkwasser	19
5.2 Löschwasser	19
5.3 Schmutzwasser	19
5.4 Regenwasser	19
5.5 Energie / Telekommunikation	20
5.6 Abfall	20
5.7 Altlasten	20
6. Vermerk	22

1. Vorbemerkung

Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19, „An der Schule“ sind, das ehemalige Kasernengelände an der Hauptstraße einer geordneten Bebauung zuzuführen.

Dabei sind - zusammengefasst gesehen - folgende Gründe in das Planungskalkül eingeflossen:

- 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.
- 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 Innenentwicklung.
- Im Sinne der Erhaltung und Erneuerung des Ortsteiles Wahrswow 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.
- Infrastrukturelle Voraussetzungen sind für eine Wohnbauland-Entwicklung umfänglich gegeben. Die Zufahrt zum Areal soll neu geordnet werden.
- Zur benachbarten Schule soll eine rad- und fußläufige Verbindung geschaffen werden.

- Erhaltung und Entwicklung der historischen Ortsbilder, Gebäudeensembles, dorftypischen Grünelemente, innerörtlicher Grün- und Freiflächen.
- Landschaftsverträgliche und ressourcenschonende Siedlungserweiterungen zur Ortsabrundung.
- Erhalt und Verbesserung der ländlich-stadtnahen Lebensqualität.
- Erhalt der Fauna und Flora bzw. ausreichende Berücksichtigung (vgl. Umweltbericht) der Belange des Arten- und Biotopschutzes und der Kompensation von Biotopverlusten.
- Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung:

Der B-Plan Nr. 19 „An der Schule“ wird auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),
- der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) mit der letzten berücksichtigten Änderung: § 72 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) mit der letzten berücksichtigten Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

sowie der sonstigen zum Zeitpunkt der Planaufstellung relevanten gültigen Gesetzesvorschriften, Richtlinien und Erlasse aufgestellt.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

Der B-Plan Nr. 19 der Gemeinde Lüdersdorf besteht aus:

- dem Plan mit den Bestandteilen Teil A – Planzeichnung mit Planzeichenerklärung, Teil B – Textliche Festsetzungen sowie den Verfahrensvermerken und der Präambel.
- der Begründung sowie
- dem Umweltbericht.

2. Beschreibung des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich, Raumordnung, Landschaftsplan, Flächennutzungsplan

Das Gebiet der Gemeinde Lüdersdorf befindet sich im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet von Lübeck an. Der B-Plan Nr. 19 „An der Schule“ liegt im östlichen Bereich des Gemeindegebietes Lüdersdorf Ortsteil Wahrsow unmittelbar an der Landesstraße 02 (Hauptstraße). Das Plangebiet wird im Norden und Westen begrenzt durch ein Waldgebiet, im Osten durch das Schulgelände und südlich durch die L02. Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt ca. 5.420 ha. Die Gemeinde hat ca. 5.200 Einwohner und liegt im Verwaltungsbereich des Amtes Schönberger Land. Die Einwohnerzahl der Gemeinde ist im Laufe der Jahre stetig gewachsen. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde ist nach wie vor ungebrochen, zumal sich hier die Nähe zur Hansestadt Lübeck auswirkt und eine gute, verkehrliche Anbindung durch die nahegelegene A 20 sowie durch eine Bahnanbindung gegeben ist. Großflächige Wohnbauland-Entwicklungen fanden bisher insbesondere im Ortsteil Herrnburg statt. Der Ortsteil Herrnburg ist jedoch an seine Entwicklungsgrenzen gestoßen.

Der Gemeinde Lüdersdorf wird gem. Programmsatz 3.2.2 (1) Z RREP WM die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Der B-Plan entspricht den Programmsätzen zur Konzentration der Wohnbauflächen auf die Zentralen Orte (vgl. 4.2 (1) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM) und zum Vorrang der Innenentwicklung und zur Nutzung erschlossener Standortreserven (vgl. 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM). Darüber hinaus befindet sich der Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V) sowie laut der Karte M 1:100.000 des RREP WM in einem Tourismusentwicklungsraum (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM). Weiterhin gehört die Gemeinde zum Stadt-Umland-Raum Lübeck (3.1.2 Abs. 7). Entsprechend 3.2.2 Abs. 3 soll Lüdersdorf in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen aufnehmen.

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.

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Der durch den B-Plan Nr. 19 betroffene Bereich weist ein Mischgebiet mit begrenzendem Wald auf. Ein Teil der Waldfläche gehört zum Plangebiet und ist entsprechend dargestellt. Im Rahmen der weiteren Planung wird der Flächennutzungsplan hinsichtlich der Änderung der baulichen Nutzung von Mischgebiet auf Allgemeines Wohngebiet angepasst.

Die aktuelle Situation ist dadurch gekennzeichnet, dass größere, unbebaute Areale nicht mehr zur Verfügung stehen. Es verbleiben nur noch kleinere Arrondierungsflächen an den vorhandenen Bau-/Siedlungsgebieten sowie die Möglichkeit der Lückenbebauung nach § 34 BauGB. Hier spielt die

Flächenverfügbarkeit von privaten Flächen eine wesentliche Rolle, auf die die Gemeinde immer nur einen beschränkten Einfluss hat. Der Gemeinde mangelt es insofern an größeren Flächen für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung.

Eine potenzielle Entwicklungsfläche für das Wohnen bietet noch eine, durch gewerbliche Bauten geprägte und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Fläche am westlichen Ortsrand vom Ortsteil Lüdersdorf. Dieser Standort bietet Möglichkeiten einer gemischt ausgerichteten Neuordnung, aber eben auch für die Entwicklung eines Wohngebietes, sofern der Flächennutzungsplan entsprechend geändert und ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird. Dafür sind dann die gewerblichen Bauten zu schleifen und das Gebiet ist alsdann zugunsten einer Wohngebietsstruktur herzurichten.

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 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. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

3. Bodenordnung, Kosten und Erschließung

Es befinden sich alle Neubauflächen im Zugriff und Eigentum des Vorhabenträgers. Die bisherigen Flurstücke 96/1, 96/2 und 96/3 des Plangebietes wurden neu zusammengefasst:

Gemarkung: Wahrsow

Flur: 1

Flurstück(e): 96/4

Die Kosten der Gebietsentwicklung des Bebauungsplanes trägt der Erschließungsträger, einschließlich der Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

4. Städtebaulicher Entwurf, Planinhalt und Festsetzungen, Vorschriften bzw. Maßnahmen

4.1 Entwurfsziele und Bauungskonzept

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 städtebaulich positiv zu würdigende Entwicklungsperspektive. 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 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.

Im Geltungsbereich werden fünf Allgemeine Wohnbau-Flächen (WA1, WA2/3, WA4, WA5, WA6) ausgewiesen. Das Bebauungskonzept ermöglicht die Bildung von ca. 44 Grundstücken.

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 WA5 und WA2/3 wird eine GRZ von 0,3 je Grundstück festgesetzt, insbesondere auch im Hinblick auf die Nähe zum angrenzenden Wald. Für WA1, WA4 und WA6 wird eine GRZ von 0,34 festgesetzt.

Um eine unangepasste Verdichtung zu verhindern, werden zudem nur Einzelhäuser in offener Bauweise zugelassen, wobei je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten gestattet sind.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt. So ist auch eine stadtvillenartige Bebauung möglich. Die langjährige militärische Nutzung des

vorliegend beplanten Gebietes erfolgte mittels Gebäuden mit bis zu zwei Vollgeschossen. Insoweit soll mit der Festsetzung auf zwei Vollgeschosse zum einen eine Erhöhung der bisher üblichen, vorgeprägten Gebäudehöhen verhindert werden und zum anderen lediglich eine Begrenzung der maximalen Vollgeschossanzahl ausgedrückt werden. Zudem erfolgt durch die Begrenzung auf höchstens zwei Vollgeschosse eine Harmonisierung der Gebäudehöhen in Hinblick auf die zweigeschossige benachbarte Schule. Daher wird auch eine Firsthöhe von 9,00 m über Oberkante Fußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Um eine ungewollte Höhenentwicklung zu vermeiden wird außerdem festgesetzt, dass die Erdgeschoßfußböden maximal 50 cm über dem angrenzenden Straßenniveau liegen dürfen. Die dafür notwendige Verkehrs- und Erschließungsplanung wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausdrücklich ausgeschlossen. Der Gemeinde mangelt es an größeren Flächen für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung. Das vorliegend beplante Gebiet soll daher als Allgemeines Wohngebiet dem Wohnen iSd. § 4 Abs. 2 BauNVO dienen. Eine potenzielle Entwicklungsfläche für die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO bietet noch eine, durch gewerbliche Bauten geprägte und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Fläche am westlichen Ortsrand vom Ortsteil Lüdersdorf. Dieser Standort bietet Möglichkeiten einer entsprechend ausgerichteten Nutzung bzw. Neuordnung.

4.2 Verkehrserschließungskonzept

Im Plangeltungsbereich werden die fünf ausgewiesenen allgemeinen Wohnbau-Flächen durch eine innere Ringerschließung (Planstraße A; Mischverkehrsfläche) über zwei Zufahrten an die Hauptstraße (L02) angebunden werden: Zur weiteren inneren Erschließung von WA1 ist in Ermangelung einer direkten Anbindungsmöglichkeit an die L02 die Planstraße B (Mischverkehrsfläche) erforderlich. Im Südosten wird eine rad-und fußläufige Verbindung (Fuß- und Radweg) zur Schule festgesetzt.

Die angeordneten Planstraßen dienen ausschließlich der inneren Erschließung des Plangebietes. Die im Folgenden genannten Planstraßen sollen wie folgt ausgebaut werden:

Planstraße A

(Erschließungsring):

Verlauf Nord-Süd	6,00 m Mischverkehrsfläche 2,00 m Park- und Grünstreifen
Verlauf Ost-West	6,00 m Mischverkehrsfläche

Planstraße B

(Verbindungsachse)

5,25 m Mischverkehrsfläche

Fuß- und Radweg

3,00 m Fuß- und Radweg

Im nordöstlichen Bereich der Planstraße A werden fünf weitere öffentliche Parkplätze festgesetzt.

Private Stellplätze sind entsprechend dem jeweiligen Bedarf auf den betreffenden Grundstücken herzustellen.

4.3 Grünflächenkonzept

Im Bereich der Planstraßen sind insgesamt 14 Bäume zu pflanzen. Die Bauminzel soll jeweils eine Mindestgröße von 12 m² haben.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Die getroffenen Regelungen sind Ausdruck des Planungswillens der Gemeinde und werden auf der Grundlage der reiflichen Abwägung getroffen, eine harmonische Einfügung in das Siedlungs-/Dorfgefüge zu ermöglichen bzw. dieses im Sinne o.g. Ideen, Plänen und Erfordernissen der Raumordnung, Landschaft, Flächennutzung und des Städtebaus weiter positiv zu entwickeln. Folgende Regelungen werden im Bebauungsplan getroffen:

Die Außenwände der Einzelhäuser sind in Ziegelmauerwerk oder geputzt in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturroten, rotbraunen oder braunem Klinker zulässig.

Die Außenwände von Garagen sind in Material und Farbe wie die dazugehörigen Gebäude herzustellen.

Carports und Nebengebäude sind in Holzbauweise zulässig.

Als mögliche Dachformen werden Walmdach, Satteldach und Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 15 bis 45 Grad festgesetzt. Für Nebenanlagen wie Carports sind auch andere Dachformen und Neigungen zulässig. Gleiches gilt für Terrassenüberdachungen.

Geneigte Dächer sind nur mit Dachsteinen aus Ton bzw. Beton zu decken. Es sind nur Rot, Braun und Anthrazit-Töne zulässig. Für Flachdächer und Terrassenüberdachungen kann davon abgewichen werden.

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.

4.5 Niederschlagswasserbeseitigende Festsetzungen

Bisher erfolgt die Versickerung von anfallendem Niederschlag auf den unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes. Mit Realisierung der Planung gehen geringfügige Veränderungen bezüglich der Versickerung von Niederschlag einher. Diese ergeben sich aus der zusätzlichen Versiegelung gegenüber dem bisherigen Versiegelungsgrad. Künftig ist im Bereich vollversiegelter Flächen die Versickerung von Regenwasser in unmittelbarer Nähe möglich.

Das Niederschlagswasser ist zu versickern.

4.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Es werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

Diese Festsetzungen resultieren aus folgenden Erfordernissen:

Schutz gegenüber Fluglärm

Das B-Plangebiet befindet sich 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. 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 Stichpunkte 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 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.
- 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 15.01.2019 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) $L_{Aeq, Nacht} > 53 \text{ dB(A)}$. 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 $L_{Aeq, Nacht} > 53 \text{ dB(A)}$ 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.“

Bauherren soll mit der Möglichkeit zur Abweichung von der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gegen Fluglärm zum einen dem tatsächlichen Umstand Rechnung getragen werden, dass momentan und seit längerer Zeit tatsächlich

kein Linienflugbetrieb auf EDHL stattfindet. - daran ändert bisher auch nichts die jüngst erfolgte offizielle Zertifizierung des Flughafens EDHL durch die Europäische Agentur für Flugsicherheit (EASA) – und zum anderen die Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper ermöglicht werden soll.

Schutz gegenüber Straßenverkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 vom Büro „ALN Akustik Labor Nord GmbH“ trifft Aussagen zum Straßenverkehrslärm mit Stand vom 15.01.2019.

Bauherren soll mit der Möglichkeit zur Abweichung von der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm dem Umstand Rechnung getragen werden, dass zum einen durch die Ortsumgehung eine Minderung tatsächlicher Lärmbelastung erfolgen kann und zum anderen die Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper ermöglicht werden soll.

Schutz gegenüber Schienenverkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 vom Büro „ALN Akustik Labor Nord GmbH“ trifft Aussagen zum Schienenverkehrslärm mit Stand vom 15.01.2019.

Bauherren soll mit der Möglichkeit zur Abweichung von der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gegen Schienenverkehrslärm zum einen dem tatsächlichen Umstand Rechnung getragen werden, dass insbesondere die tatsächlichen künftigen Auswirkungen des Schienenverkehrslärms der Strecke Lübeck-Schwerin auf das Plangebiet ungewiss sind, insbes. weil der zukünftige Ausbau der Strecke aufgrund der Festen Fehmarnbeltquerung, die der Entlastung des Bahnknotens Hamburg dienen soll, durch ein Urteil des Europäischen Gerichtshofes im Dez 2018 zur Festen Fehmarnbeltquerung völlig ungewiss ist und zum anderen die Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper ermöglicht werden soll.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

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.

Werden bei Erdarbeiten außergewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallablagerungen bemerkt oder werden sonstige Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zur informieren.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ (Minderungsmaßnahme M1) werden anteilig den jeweils angrenzenden Wohngrundstücken innerhalb des Gebietes WA5 zugeordnet. Die privaten Grünflächen sind ausschließlich als Zier- oder Nutzgarten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ (Minderungsmaßnahme M2) beidseitig des Fußweges im Osten 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.

Die nicht überbaubaren Bereiche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1-6 (Minderungsmaßnahme M3) sind als Zier- oder Nutzgarten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.

Zum Ausgleich der vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft ist die öffentliche Grünfläche 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. Daran schließt sich eine Unterhaltungspflege über einen Zeitraum von 10 Jahren an. 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.

Entlang der Planstraße sind 14 standortgerechte, heimische Einzelbäume (Ausgleichsmaßnahme A2) gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Für eine ausreichende Wurzelversorgung ist eine offene Baumscheibe in einer Mindestgröße von 12 m² auszubilden. 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. Daran schließt sich eine

Unterhaltungspflege über einen Zeitraum von 10 Jahren an. Die Schnittmaßnahmen während der Pflanzung und Pflege sind fachgerecht auszuführen. Die Bäume sind vor Anfahrschäden zu schützen. Zwischen den Gehölzen verbleibende Freiflächen sind als Landschaftsrasen auszubilden.

Zur kontinuierlichen Wahrung der ökologischen Funktionalität für gebäudebewohnende Fledermaus- und Brutvögelarten werden zwei gemauerte Artenschutztürme im Plangebiet errichtet. Die Quartierangebote für die Fledermausarten werden nach allen Himmelsrichtungen angebracht werden, so dass die Fledermäuse zwischen unterschiedlichen Temperaturbereichen wählen können. Die Nisthilfen für Brutvögel werden entsprechend der betroffenen Arten errichtet.

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist eine ökologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchzuführen. Die ökologische Baubetreuung begleitet sämtliche im Plangebiet durchzuführenden Arbeiten um kurzfristig vor Beginn einer Baumaßnahme Fortpflanzungsstätten und geeignete Rückzugsmöglichkeiten vorab zu kontrollieren um Tötungen oder Verletzungen zu vermeiden. Werden Individuen trotz Einhaltung der Bauzeitenregelungen gefunden sind diese durch eine fachkundige Person zu entnehmen.

5. Ver- und Entsorgung

In der Hauptstraße (L02) befinden sich alle für die Erschließung notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen und Trassen. Hier erfolgt ein jeweiliger Anschluss.

5.1 Trinkwasser

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

5.2 Löschwasser

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 m³/h abdecken kann und somit einen angemessenen Grundschatz 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.).

Sofern sich in der weiteren Planung der Abstand der geplanten Bauobjekte zum vorfindlichen Hydranten Nr. 1081 als nicht ausreichend erachten sollte, so können durch eine Ringerschließung im Bereich der Planstraße A ein oder zwei zusätzliche Hydranten die Löschwasserversorgung unterstützen.

5.3 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.

5.4 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 Landeskultur, Umweltschutz und Wasserwirtschaft GmbH ist die

Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens mit einem Durchlässigkeitswert k_f von $4-5 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ 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.

5.5 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.

5.6 Abfall

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.

5.7 Altlasten

Aufgrund der militärischen Vornutzung waren schädliche Verunreinigungen in Form von Altlasten und Kampfmittelbelastung im Untergrund nicht auszuschließen. Um die Planungssicherheit auf dem ehemaligen Militärgelände zu gewährleisten, wurde im Vorfeld eine Altlastenerkundung (PÖYRY Deutschland GmbH, 2012) durchgeführt (vgl. Umweltbericht Kapitel 2.1.3).

Im Ergebnis des geotechnischen Berichtes wurden sanierungsrelevante Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen im Bereich der ehemaligen Tankstelle festgestellt. Weiterhin wurden im Bereich der Großgarage nicht sanierungsrelevante bis LAGA Z 2 Bodenverunreinigungen nachgewiesen. Nach gutachterlicher Empfehlung war nach dem Abbruch des Gebäudes über den weiteren Umgang mit den Kontaminationen zu entscheiden. Entsprechend dem vorliegenden Geotechnischen Bericht zur Altlastenerkundung wurden Altlastverdachtsflächen festgelegt und entsprechend untersucht. Gemäß Bericht wurden an der ehemaligen Tankstelle sanierungsrelevante Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) nachgewiesen. Nach dem Abriss des Tankstellengebäudes einschließlich des Zapfsäulensockels sollte der Standort von dem Bericht erstattenden Gutachter abgenommen werden. Die Ergebnisse einschließlich des Nachweises der fachgerechten Entsorgung sind zu dokumentieren.

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.

6. Vermerk

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde
Lüdersdorf am gebilligt.

.....
Siegel

.....
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE LÜDERSDORF

TEIL A : PLANZEICHNUNG M 1:1000



Zeichenerklärung

Planzeichen Festsetzungen	Erläuterungen (Anordnung normativen Inhalts)	Rechtsgrundlagen
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
II	Zahl der Geschosse	§ 16 BauNVO
Bauweise, Bauweise, Baugestaltung (§§ 9 Abs.1, 4 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)		
△	Baugrenze	§ 23 BauNVO
○	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs 2 BauNVO
○	offene Bauweise	§ 22 Abs 1 BauNVO

Darstellung ohne Normcharakter

	Katasteramtliche Flurstücksgrenzen
	Katasteramtliche Flurstücksnummer
	Bemaßung
	Abbruch Gebäude
	Vorhandene Böschung

Planzeichen Festsetzungen	Erläuterungen (Anordnung normativen Inhalts)	Rechtsgrundlagen
Kennzeichnungen (§ 9 BauGB)		
	Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
	private Grünfläche ("Hausgärten"), (M1)*	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. 25 a) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (M2)*	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Streuobstwiese), (A1)*	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfäche)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Gemeinsamer Fuß- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Strassenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO

Planzeichen Festsetzungen	Erläuterungen (Anordnung normativen Inhalts)
Kennzeichnungen (§ 9 BauGB)	
	Anpflanzen von Bäumen (A2)*
	Erhalten von Bäumen
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Hinweis	
(...)*	Zuordnung gemäß Umweltbericht

2 DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "

PRÄAMBEL

Der B-Plan Nr. 19 „An der Schule“ wird auf Grundlage

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634),

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786),

der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344) mit der letzten berücksichtigten Änderung: § 72 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) mit der letzten berücksichtigten Änderung durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

sowie der sonstigen, zum Zeitpunkt der Planaufstellung relevanten, gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien aufgestellt und gemäß der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom erlassen.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „An der Schule“ gelten folgende Festsetzungen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 4, 16, 17 BauNVO)
- 1.1 Für den Plangebietsbereich wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 1.2 Im Geltungsbereich werden fünf Allgemeine Wohnbau-Flächen (WA1, WA2/3, WA4, WA5, WA6) ausgewiesen. Für WA2/3 und WA5 wird eine GRZ von 0,3 je Grundstück festgesetzt, für WA1, WA4 und WA6 eine GRZ von 0,34. (§§ 16, 17 BauNVO)
2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB; § 22 BauNVO)
- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet werden maximal 2 Vollgeschosse (§ 2 Abs. 6 S. 2 LBauO M-V) festgesetzt.
- 2.3 Es werden nur Einzelhäuser festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Haus werden nur max. 2 Wohnungen festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
3. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- 3.1 Die Oberfläche der Erdgeschoßfußböden sind bis max. 50 cm über das geplante Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.
- 3.2 Die zulässige Firsthöhe wird auf höchstens 9,00 m über Oberkante Fußboden Erdgeschoss festgesetzt (§ 18 BauNVO).
4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- a) Für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z.B. Büro, Wohn- und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,ges}$ zu erfüllen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018	
Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$L_{a,ges}$ - 25
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	$L_{a,ges}$ - 30
Büro Räume und Ähnliches	$L_{a,ges}$ - 35
Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges}$ von 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches, sowie Büro Räume und Ähnliches	

- b) Für zum Schlafen genutzte Räume sind im gesamten Plangebiet schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/ Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w,ges}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt a) und b) abgewichen werden.

- Niederschlagswasserbeseitigende Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 1a BauGB)

- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" (M1) werden anteilig den jeweils angrenzenden Wohngrundstücken innerhalb des Gebietes WA 5 zugeordnet. Die private Grünfläche ist ausschließlich als Zier- und Nutzgarten anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen.
- Die öffentlichen Grünflächen (M2) sind als Landschaftsrassen 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.
- Zum Ausgleich der vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" (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. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Die Flächen zwischen den Baumpflanzungen sind als Landschaftsrassen 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.
- Entlang der Planstraßen sind 16 standortgerechte, heimische Einzelbäume (A2) gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. Für eine ausreichende Wurzelversorgung ist eine offene Baumscheibe in einer Mindestgröße von 12 m² auszubilden. Es sind kleinkronige Laubbäume in der Mindestqualität StU 16-18 cm, 3x verpflanzt zu verwenden. Verbleibende Freiflächen der Baumscheiben sind als Landschaftsrassen auszubilden.
- Zur kontinuierlichen Wahrung der ökologischen Funktionalität für gebäudebewohnende Fledermaus- und Brutvogelarten sind zwei Artenschutztürme im Osten des Plangebietes in den Grünflächen zu errichten. Es sind insgesamt 22 Nisthilfen für Rauchschnäbeln an Katzen-, marder-, und rattenrischen Stellen unter der Decke in einer Höhe von mind. 2,50 m mit möglichst wenig Zugluft anzubringen. Der Abstand zwischen den Nisthilfen soll 1 m und zur Decke ca. 6 cm betragen. Für Haussperlinge sind pro Turm 3 bis 4 Nisthilfen in einer Höhe von ca. 2-3 m an einer Wand zu befestigen. Für den Mauersegler sind je 3 Nistkästen pro Turm in einem Abstand von mindestens 0,5 m und in mindestens 3 m Höhe über dem Boden anzubringen. Alternativ kann ein Kolonienbrutkasten verwendet werden. Für spaltenbewohnende Fledermausarten ist der obere Gebäudeteil mit Holz zu verschalen bzw. Fledermausbretter (Flachkästen für Gebäudefassaden) oder Einbausteine sind anzubringen. Die Quartierangebote für Fledermäuse sind in alle Himmelsrichtungen anzubringen, so dass die Fledermäuse zwischen unterschiedlichen Temperaturbereichen wählen können.
- Der Geltungsbereich ist durch drei Begehungen im Sommerhalbjahr auf Vorkommen von Kreuz- und Wechselkröten sowie Zauneidechsen zu prüfen. Vor den Untersuchungen ist zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen dieser Arten ein Befahren des Geltungsbereiches sowie das Lagern von Material ausschließlich auf bereits vorhandenen befestigten Flächen zulässig.
- Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung für den Abriss und die Erschließung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist eine ökologische Baubegleitung von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchzuführen.

III. GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 86 Abs. 1 und 4 LBauO M-V)

- Die Außenwände der Einzelhäuser sind in Ziegelmauerwerk oder geputzt in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau oder rot zulässig. Klinkerfassaden sind nur in naturroten, rotbraunen oder braunem Klinker zulässig.
- Die Außenwände von Garagen sind in Material und Farbe wie die dazugehörigen Gebäude herzustellen.
- Carports und Nebengebäude sind in Holzbauweise zulässig.
- Als mögliche Dachformen werden Walmdach, Satteldach und Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 15 bis 45 Grad festgesetzt. Für Nebenanlagen wie Carports sind auch andere Dachformen und Neigungen zulässig. Gleiches gilt für Terrassenüberdachungen.
- Geneigte Dächer sind nur mit Dachsteinen aus Ton bzw. Beton zu decken. Es sind nur Rot, Braun und Anthrazit-Töne zulässig. Für Flachdächer und Terrassenüberdachungen kann davon abgewichen werden.
- Im WA5 ist zur Abgrenzung 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.

IV. HINWEISE

Bodendenkmalschutz:

Der Beginn von Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zwei Wochen vorab schriftlich anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archaische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.