

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 „BOOKHORSTKOPPEL“ DER GEMEINDE LÜDERSDORF IM ORTSTEIL HERRNBURG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA, bestehend aus den Teilgebieten sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden nicht zulässig.

1.1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe, ausnahmsweise zulässig.

1.1.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und
Nr. 5 – Tankstellen
gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.1.5 Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO), sind nicht zulässig.

1.2 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2.1 In dem Mischgebiet im Teilgebiet MI 1.1 sind folgende Nutzungen gemäß § 6 Abs 2 BauNVO allgemein zulässig.

- Nr. 1 – Wohngebäude,
- Nr. 2 – Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 – Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 5 – Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.2 Sonstige Gewerbebetriebe sind im Teilgebiet MI 1.1 nur ausnahmsweise zulässig.

1.2.3 In dem Mischgebiet im Teilgebiet M 1.2 sind folgende Nutzungen gemäß § 6 Abs 2 BauNVO allgemein zulässig.

Nr. 2 – Geschäfts- und Bürogebäude,

Nr. 3 – Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 4 – sonstige Gewerbebetriebe.

1.2.4 Wohngebäude sind im Teilgebiet MI 1.2 nur ausnahmsweise zulässig.

1.2.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind im Teilgebiet MI 1.2 nicht zulässig.

1.2.6 In dem Mischgebiet sind in den Teilgebiete MI 1.1 und MI 1.2 folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

Nr. 3 – Einzelhandelsbetriebe,

Nr. 6 – Gartenbaubetriebe,

Nr. 7 – Tankstellen,

Nr. 8 – Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2.7 In dem Mischgebiet sind in den Teilgebiete MI 1.1 und MI 1.2 die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.2.8 Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO), sind nicht zulässig.

1.3 EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

1.3.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.3.2 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind die allgemein zulässigen Nutzungen Windenergieanlagen, Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.3.3 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO

Nr.1 – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für

Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Nr.2 – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nr.3 – Vergnügungsstätten
gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

1.4 SONSTIGES SONDERGEBIET- EINZELHANDEL (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dient der Unterbringung von Betrieben für den großflächigen Einzelhandel mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 885 m² sowie der Unterbringung der zugehörigen Stellplätze und dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO i.V.m. § 9 Abs.3 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

2.1.1 In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe ist die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 zulässig.

2.1.2 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet SO-EH ist die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 1,00 zulässig.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (Teilgebiete WA1, WA2.1, WA2.2, WA3) und in dem festgesetzten Mischgebiet (Teilgebiete MI 1.1 MI 1.2).

2.2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (Teilgebiete WA1, WA2.1, WA2.2, WA3) und in dem festgesetzten Mischgebiet (Teilgebiete MI 1.1 MI 1.2) durch die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) über der Oberkante Erdgeschoßfußboden (Fertigfußboden) definiert. Die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH_{max} Oberkante Gebäude) ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.

2.2.2 Die Traufhöhe im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe und im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (SO-EH) wird festgesetzt als das Maß zwischen unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut.

2.2.3 Die Firsthöhe sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (SO-EH), wird festgesetzt als das Maß zwischen unterem Bezugspunkt und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

2.2.4 Eine Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe ist durch technische Anlagen und Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen sowie für Anlagen zu Nutzung erneuerbarer Energien in der technisch notwendigen Höhe, maximal jedoch bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

2.3 Festsetzung der unteren Bezugspunkte

- 2.3.1 Der untere Bezugspunkt für die höchstzulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) wird in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (Teilgebiete WA2.1, WA2.2 und WA3) und in dem festgesetzten Mischgebiet (Teilgebiete MI1.1 und MI1.2) grundstücksbezogen in Meter über NHN im DHHN 92 bestimmt. Die Oberkante des Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) darf maximal 0,35 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Der Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) darf jedoch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen.
- 2.3.2 Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe (TH_{min}) und (TH_{max}) des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE gilt der festgesetzte grundstücksbezogene Bezugspunkt in Meter über NHN im DHHN 92.
- 2.3.3 Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet SO-EH gilt die Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße „Am Bahnhof“ (Wendeanlage) an dem der straßenseitigen Gebäudefassade nächstgelegenen Punkt der Wendeanlage.

3. **BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise (a1) mit der Maßgabe, dass an die nördliche Grundstücksgrenze (Teilgebiet WA1) innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen heranzubauen ist und Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind.
- 3.2 Im sonstigen Sondergebiet SO-EH gilt die abweichende Bauweise (a) mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.

4. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO)

- 4.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze innerhalb der festgesetzten Waldabstandsfläche in dem Teilgebiet WA2.2 durch Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze bis zur Baugrenze für die Terrassen zugelassen werden.
- 4.2 Ein Überschreiten der westlichen Baugrenze im Teilgebiet WA2.1 mit Terrassen und Balkonen ist auf der gesamten Gebäudebreite bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m zulässig.

5. **GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 5.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für:
- Zugänge und Zufahrten zu den Grundstücken,
 - Einfriedungen,
 - Fahrradstellplätze.

- 5.2 Im Teilgebiet WA2.1 können ausnahmsweise Stellplätze zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A außerhalb des Kurvenbereiches zugelassen werden.
- 5.3 Innerhalb der Waldabstandsfläche und außerhalb der rückwärtigen Baugrenzen der Baugebiete WA2.1, WA2.2 und WA3 sind Geräteschuppen sowie Abstell- und Gewächshäuser bis zu einer Grundfläche von 30,00 m² und einer Gebäudehöhe von max. 3,00 m zulässig.
- 5.4 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bedürfen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes einer forstrechtlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde.
- 5.5 Zum Schutz der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der geschützten Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.
- 5.6 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO-EH) sind Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig.
- 6. FLÄCHEN FÜR WOHNGEBÄUDE FÜR PERSONENGRUPPEN MIT BESONDEREM WOHNBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)**
- In dem Allgemeinen Wohngebiet sind im Teilgebiet WA1 nur Wohngebäude mit Wohnungen, die im ersten Vollgeschoss als barrierefreie/rollstuhlgerechte Wohnungen mit ebenerdigen Zugang herzustellen und ausschließlich für das Wohnen alter oder mobilitätseingeschränkter Personen zu verwenden sind, zulässig.
- 7. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
- 7.1 Auf der Fläche für Aufschüttungen sind Aufschüttungen der Baugrundstücke maximal bis zu dem auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt in Meter über DHHN 92 zulässig.
- 7.2 Auf der Fläche für Abgrabungen sind Abgrabungen der Baugrundstücke maximal bis zu dem auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt in Meter über DHHN 92 zulässig.
- 8. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 8.1 Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL-R 1) im sonstigen Sondergebiet SO-EH wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-R) in einer Breite von 6,00 m zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Besucher des einschränkten Gewerbegebietes GEe und des Mischgebietes MI1.2 festgesetzt.

- 8.2 Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL-R 1) im Teilgebiet GEe wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-R) in einer Breite von 6,00 m zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und Besucher des einschränkten Gewerbegebietes GEe und des Mischgebietes MI1.2 festgesetzt.
- 8.3 Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL-R 2) im Teilgebiet WA1 wird ein Leitungsrecht (L-R) in einer Breite von 3,00 m zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen und weiterer Versorger festgesetzt. Das Leitungsrecht (L-R) umfasst die Rechte und die Befugnis des Versorgungsträgers, eine unterirdische Niederschlagswasserentsorgungsleitung zu verlegen und zu unterhalten.
- 8.4 Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (GFL-R 3) im Teilgebiet WA3 wird ein Geh-, Fahrrecht (GF-R) in einer Breite von 5,00 m zugunsten der Anlieger und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-R) zugunsten des Zweckverband Grevesmühlen festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-R) umfasst die Rechte und die Befugnis des Versorgungsträgers, eine unterirdische Niederschlagswasserentsorgungsleitung zu verlegen und zu unterhalten.

9. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

- 9.1.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe ein geschlossener Gebäuderiegel ohne Öffnungen, ersatzweise eine lückenlose Wand, mit einer Mindesthöhe von 5,00 m über dem unteren Bezugspunkt zu errichten. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage der Lärmschutzmaßnahme LM im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe gilt der festgesetzte grundstücksbezogene Bezugspunkt in Meter über NHN im DHHN 92. Der Nachweis der Schallschutzzeignung gemäß den Anforderungen der DB – Richtlinie 804.5501 „Lärmschutzanlagen an Eisenbahnstrecken“ ist hierfür zu führen.

9.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

- 9.2.1 Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm muss innerhalb der festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche in den Teilgebieten WA1, WA2.2 und WA3 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Bahnstecke abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Bei Wohnungen mit Fenstern zur südlich gelegenen Bahnstrecke, die nicht über mindestens ein Fenster zur schienenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

- 9.2.2 Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile von schutzbedürftigen

Aufenthaltsräumen der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung DIN 4109-1: 2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien,
= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2: 2018-01.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2: 2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) ergeben sich aus den Nebenzeichnungen 1 und 2 und sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens vom 14.03.2024 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Die zugrunde zu liegenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_A) sind in den Nebenzeichnungen 1 und 2, als Bestandteil der Satzung, dargestellt.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

10. **AUFSCHIEBEND BEDINGTES BAURECHT** **(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zum Schutz vor Bahnlärm sind in den Teilgebieten WA1, WA2.1, WA2.2, WA3, MI1.1 und MI1.2 Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen erst dann zulässig, wenn in dem einschränkten Gewerbegebiet (GEE) ein geschlossener Gebäuderiegel ohne Öffnungen, ersatzweise eine lückenlose Wand, mit einer Oberkante von mindestens 5,00 m über dem unteren Bezugspunkt errichtet ist, oder öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese Bebauung spätestens bei Nutzungsaufnahme von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den Teilgebieten WA1, WA2.1, WA2.2, WA3, MI1.1 und MI1.2 errichtet ist.

II. **GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

1. **GRÜNFLÄCHEN** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünfläche „gelenkte Sukzession“

Die in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gelenkte Sukzession“ vorhandenen Grabensysteme (Graben mit Ufergehölze) und Teilbereiche des Feldgehölzes sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Auf den nicht zum Grabensystem und Feldgehölz zugehörigen Flächen ist eine extensive Wiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen.

2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Vorsorgemaßnahmen

Als Maßnahme sollten Lesesteinhaufen am Rand des Gebietes angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Es kann auch unbelasteter Bahnschotter bzw. Abbruchmaterial verwendet werden. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinterten Tiere schädigen können. Es sollten insgesamt etwa 5 Haufen angelegt werden. Die Maßnahme ist auch für die Artengruppe der Amphibien zielführend.

2.2 Maßnahmen zum Bodenschutz

Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Als Mindestbegrünung gilt Rasenansaat. Bei der Anpflanzung von Bäumen Sträuchern sowie Hecken wird die Verwendung von heimischen, standortgerechten Arten gemäß Pflanzliste (TF II. 3.3) empfohlen.

3. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE sind die zur angrenzenden Bahnanlage gerichteten Fassadenflächen (südliche und östliche Fassade des Gebäuderiegels) mit Kletter- und Rankenpflanzen mit folgenden heimischen standortgerechten Arten zu bepflanzen:

Kletterpflanzen: Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*),
Gewöhnlicher Hopfen (*Humulus lupulus*)
Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)
Deutsches Geißblatt (*Lonicera periclymenum*),
Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidate*),
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)
Kriechende Rose (*Rosa arvensis*).

Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

3.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der östlichen Grenze des Teilgebietes WA3 ist als 1-reihige Strauchhecke anzulegen. Die Sträucher sind im Verband von 1,00 m x 1,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Für die Heckenanpflanzung sind mindestens drei Straucharten gemäß Pflanzliste unter II. 3.3 zu verwenden.

3.3 Pflanzlisten für das Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Arten auf den Baugrundstücken.

Bäume als Hochstämme (3xv, Stammumfang 14-16 cm):
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
Hänge-Birke (*Betula pendula*),

Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Obstbäume (verschiedene Sorten)

Sträucher für Heckenanpflanzungen (Höhe 80/100 cm):

Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Heckenrosen (*Rosa canina*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Liguster (*Ligustrum vulgare*),
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

4. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 DÄCHER

1.1.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (Teilgebiete WA1, WA2.1, WA2.2, WA3) sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 48° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile, Dachaufbauten und – einschnitte und Nebengiebel sowie für Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind von den Hauptgebäuden abweichende Dachneigungen zulässig. Flachdächer oder flach geneigte Dächer können mit geeigneten Arten (*Sedum*) als begrünte Dächer ausgeführt werden.

1.1.2 Innerhalb des Mischgebietes (Teilgebiete MI1.1 und MI1.2) sind für die Dächer der Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 30° und Flachdächer zulässig. Flachdächer oder flach geneigte Dächer können mit geeigneten Arten (*Sedum*) als begrünte Dächer ausgeführt werden.

1.1.3 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE sind für die Dächer der Hauptgebäude nur Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 5° und maximal 30° zulässig.

1.1.4 In die Dacheindeckung integrierte oder auf den Dachflächen angebrachte Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind zulässig. Dies gilt auch für Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden. Freistehende Anlagen zur Energiegewinnung (Solar- und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.

2. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER UND DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

2.1 STANDORTE FÜR ABFALLBEHÄLTER

Standorte für Abfallbehälter und Mülltonnen, die vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind, sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken aus Laubgehölzen oder durch Einfriedungen, der Sicht zu entziehen.

2.2 EINFRIEDUNGEN

2.2.1 Einfriedungen sind in dem allgemeinen Wohngebiet und im Teilgebiet MI1.1 als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen darf 1,20 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

2.2.2 Einfriedungen sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEE an der nördlichen Grundstücksgrenze als Stützwand mit einer Höhe bis zu maximal 3,00 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt der festgesetzte grundstücksbezogene Bezugspunkt in Meter über NHN im DHHN 92.

2.2.3 Einfriedungen sind im Teilgebiet MI1.2 an der nördlichen Grundstücksgrenze und an der östlichen Grundstücksgrenze als Stützwand mit einer Höhe bis zu maximal 2,00 m zulässig. Als Bezugspunkt gilt der festgesetzte grundstücksbezogene Bezugspunkt in Meter über NHN im DHHN 92.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WALDABSTAND

Für die Errichtung jeglicher zulässiger baugenehmigungsfreier/ verfahrensfreier baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (W) ist gemäß § 20 Abs. 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) M-V eine forstrechtliche Genehmigung der zuständigen Forstbehörde einzuholen.

2. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Die Bergung und Dokumentation des vorhandenen Bodendenkmals ist erfolgt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

3. GEWÄSSERRANDSTREIFEN

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m zur Böschungsoberkante einzuhalten und von jeglicher Bebauung (inklusive Zaunanlagen) und Bepflanzung freizuhalten. Die Zuwegung für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer ist zu gewährleisten.

V. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

3. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden baulichen Anlagen schadhaf belastet ist.

4. GRUNDWASSERSCHUTZ

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

5. ARTENSCHUTZ

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen muss die Entfernung der Gehölze und die Baufeldberäumung in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchgeführt werden. Sollten Fällungen oder maßgebliche Rückschnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, ist eine Ökologische Baubegleitung erforderlich.

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Insekten

Zum Schutz für Insekten sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete und lichtimitierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen und mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass nachteilige Auswirkungen durch Lichtmissionen ausgeschlossen werden können. Diese Anforderung gilt gleichermaßen zum Schutz von Tieren und Pflanzen.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

6. ANFORDERUNGEN AN DIE SICHERUNG DES AUSREICHENDEN SCHALLSCHUTZES

Der Betrieb des Einzelhandelsbetriebes im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (SO-EH) erfolgt ausschließlich in den Zeiten von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Die Öffnungszeiten werden hierbei auf 7:00 Uhr bis 21:00 Uhr beschränkt.

7. EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Externer Ausgleich für flächenhafte Eingriffe

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von rund 43.093 m² EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent). Der Kompensationsbedarf in Höhe von rund 43.093 m² KFÄ wird durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto LRO 106 „Waldlandschaft Ahrenshagen“ aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ kompensiert.

8. HINWEISE DER DEUTSCHEN BAHN AG

Die Deutsche Bahn AG ist bei Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (1122) Lübeck-Straßburg (Uckerm.) rechtzeitig durch detaillierte Planunterlagen im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Gegen die durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehenden Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen können keine Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Abwehrmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG geltend gemacht werden.

Grundstücksgrenzen zu der Bahnstrecke: (1122) Lübeck-Straßburg (Uckerm.) sind so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist. Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit der Bahnanlagen sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.

Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden kann.

Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.

9. PLANERSATZ

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ ersetzt nach Rechtskraft einen Teilbereich von ca. 19.108 m² der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Peermoor“ und einen Teilbereich von ca. 5.026 m² der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für das Gebiet „Am Bahnhof“ (Einkaufszentrum Herrnburg).

10. DIN-VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften DIN 4109-1: 2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen, 01/2018 und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können im Amt Schönberger Land Dassower Straße 4, Fachbereich IV-Bauen und Gemeindeentwicklung, 2. OG, in 23923 Schönberg, eingesehen werden. Die DIN-Normen können zudem kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafestraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.