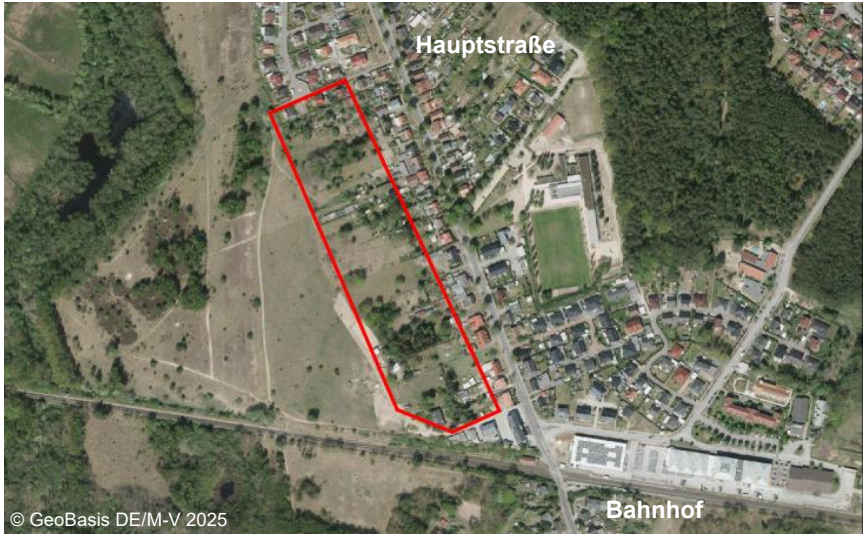
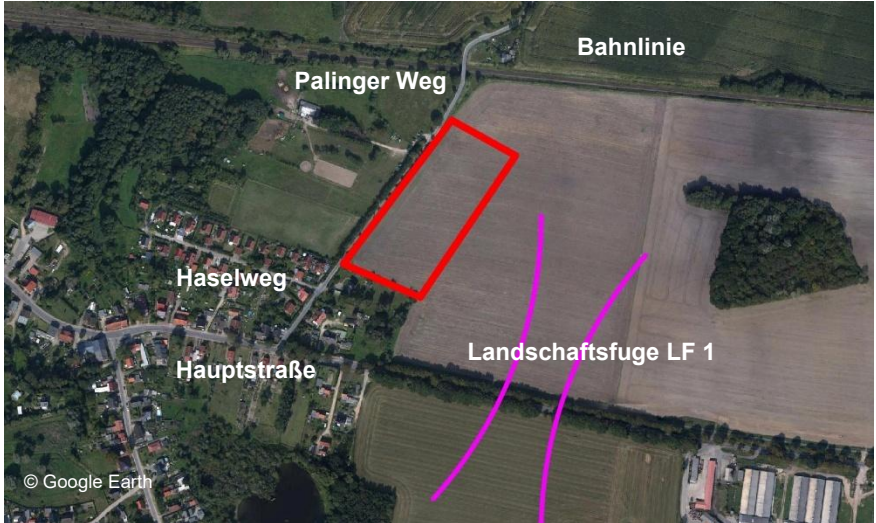



10.3 ANHANG


STECKBRIEFE – Potenzielle Flächen zur Siedlungserweiterung
 Vgl. Kapitel 8.13


| | |
|---|---|
| <p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p> | <p>S 1 – Herrnburg nordöstlich Hauptstraße</p> <p>Wohnbauflächen</p>  |
| <p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p> | <p>Nordöstlich Hauptstraße Herrnburg</p> <p>21.805 m²</p> <p>Grünflächen (Gartenbereiche von Siedlungsflächen), vereinzelte Bäume und Sträucher</p> <p>Über Hauptstraße Herrnburg und Gärtnereweg</p> <p>Wohnbebauung in der „2. Reihe“, potentiell mit südwestexponierten Gärten</p> <p>Wohnbauflächen</p> |
| <p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p> | <p>Ohne Bedeutung</p> <p>Feldgehölze, Strauch- und Baumhecken, teilweise angepflanzte Gehölzgruppen, angrenzend an Waldfläche</p> <p>z.T. Trockenrasen, Magerrasen im Bereich der extensiv genutzten Flächen, ggf. Gartenteiche (geschützt nach § 20 LNatG M-V. soweit die notwendige Mindestflächengröße von 1.000 m² hier erreicht ist)</p> <p>Notwendige Untersuchungen: Amphibien mit Knoblauchkröte, Kammolch, Fledermäuse, Haselmaus (?), Zauneidechse (?)</p> <p>Aktuell nicht bekannt</p> <p>Innerortslage hinter der straßenbegleitenden vorhandenen Bebauung und vor dem Waldrand, d.h. allseits gut eingebunden in die Siedlungsstruktur</p> <p>30 m Waldabstand beachten</p> <p>Nicht vorhanden</p> <p>Potentiell zur Bebauung geeignet. Zuvor sind Kartierungen der faunistischen Lebensräume als Grundlage der artenschutzrechtlichen Bewertung erforderlich (Vorlauf: 1 Jahr)</p> |
| <p>Datum der Ortsbesichtigung</p> | <p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019</p> |


| | |
|--|---|
| <p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p> | <p>S 2 – Herrsburg südwestlich Hauptstraße</p> <p>Wohnbauflächen</p>  |
| <p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p> | <p>Südwestlich Hauptstraße Herrsburg, Bebauung in der „2. Reihe“</p> <p>40.597 m²</p> <p>Grünfläche / Grünland, Gartenbereiche von Siedlungsflächen, landwirtschaftliche Nutzfläche, z.T. Gründlandbrache / Sukzessionsfläche</p> <p>Über Hauptstraße Herrsburg, Am Plankenmoor</p> <p>Wohnbebauung nahe des Ortskerns in der Form einer Einzelflächennutzung / -bebauung in „Nischen“ (Erhalt der Gehölze und Bäume)</p> <p>Wohnbauflächen</p> |
| <p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p> | <p>Leichte Erhebungen und Senkungen, Gelände fällt in Richtung Südwesten zum Landgraben bzw. dem vorgelagerten FFH-Gebiet hin ab</p> <p>Feldgehölze, Strauch- und Baumhecken, teilweise angepflanzte Gehölzgruppen, vereinzelt größere Bäume, Sukzessionsgehölze</p> <p>Feuchtbiotop etwa in der mittleren Parzelle, westlich vorgelagert gesetzlich geschützte Biotopflächen (Trockenrasen geschützt nach § 20 LNatG M-V)</p> <p>Notwendige Untersuchungen: Amphibien, Zauneidechse, Heidelerche, Feldermäuse, Haselmäuse (?), angrenzend: FFH-Geiet „Herrsburger Binnendüne und Duvennester Moor“; Außerdem: Lage an der länderübergreifenden Biotopverbundachse „Grünes Band“.</p> <p>Aktuell ein harmonischer Übergang zur unbebauten offenen Feldflur</p> <p>Keine bekannt Keine bekannt</p> <p>Bedingt durch die Lage an dem direkt angrenzenden FFH-Gebiet und zum „Grünen Band“ wäre einer besonderen vertiefenden Bewertung (FFH-Verträglichkeitsprüfung) erforderlich. Unabhängig davon wäre die Fläche eingeschränkt zur Bebauung geeignet (in Lücken). Zuvor sind Kartierungen der faunistischen Lebensräume als Grundlage der artenschutzrechtlichen Bewertung erforderlich (Vorlauf: 1 Jahr).</p> |
| <p>Datum der Ortsbesichtigung</p> | <p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019 / April 2021</p> |


| | |
|--|--|
| <p>Fläche Nr. / Arbeitstitel Planungsziel</p> | <p>S 5 – Herrnburg östlich Paligner Weg Wohnbauflächen</p>  |
| <p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial</p> <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p> | <p>Östlich Paligner Weg</p> <p>20.000 m² Acker über Paligner Weg (Knick bzw. Redder) Wohnbebauung an der äußeren Ortsrandlage</p> <p>Landwirtschaftliche Fläche und: „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft“, kurz: Ausgleichsflächen.</p> |
| <p>Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT</p> | <p>Ohne Bedeutung</p> <p>Bäume / Sträucher im Knick (Redder), Fläche selbst ist gehölzfrei</p> <p>Knick bzw. Redder am Paligner Weg (Feldhecke, geschützt nach § 20 LNatG M-V). Möglicherweise ist die offene ungestörte Fläche bedeutsam für Rastvögel.</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Exponierte Lage mit, derzeit, offenem Rand in Richtung Feldgemarkung</p> <p>Lage am Rand der „Landschaftsfuge“ (mit Wildwechsel), Plangebiet im Revier des Rotmilans.</p> <p>Die DB-Linie HL – SN wird ausgebaut (Näheres siehe Steckbrief S 7)</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Potentiell gut für Wohnbebauung geeignet. Dabei sollte sich die Flächenausdehnung in die offene unbebaute Feldgemarkung an der südlich angrenzenden Fläche orientieren (siehe Darstellung im Luftbild). Zu beachten ist außerdem die „Landschaftsfuge“ auf der Rückseite der avisierten Baufläche, die u.a. als Wildwechsel relevant ist. Ziel sollte es sein, die Landschaftsfuge offen zu halten, auch in Kombination mit einer qualifizierten Ortsrandeingrünung des Baugebietes.</p> <p>U.a. sind Artenschutzaussagen zum Knick (Knickdurchbruch?) und zu dem potentiell bedeutsamen Rastvogelgeschehen + Rotmilan erforderlich. Die Ausgleichsfläche (F-Plan 2006) müsste andernorts nachgewiesen werden, soweit die Darstellung im F-Plan auch auf einer rechtsverbindlichen Festsetzung in einem Bebauungsplan basiert.</p> <p>Hinweis: In zwei Sitzungen im November 2024 (05. 11.: Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Lüdersdorf, 26.11.: Gemeindevertretung) wurde ein gleichlautender Beschluss gefasst: „Die Gemeindevertretung Lüdersdorf stimmt der Überplanung einer ca. 2 ha großen Teilfläche des Flurstückes 151/37, Flur 1, Gemarkung Herrnburg zum Zwecke der Bebauung zu.“</p> |
| <p>Datum der Ortsbesichtigung</p> | <p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019</p> |

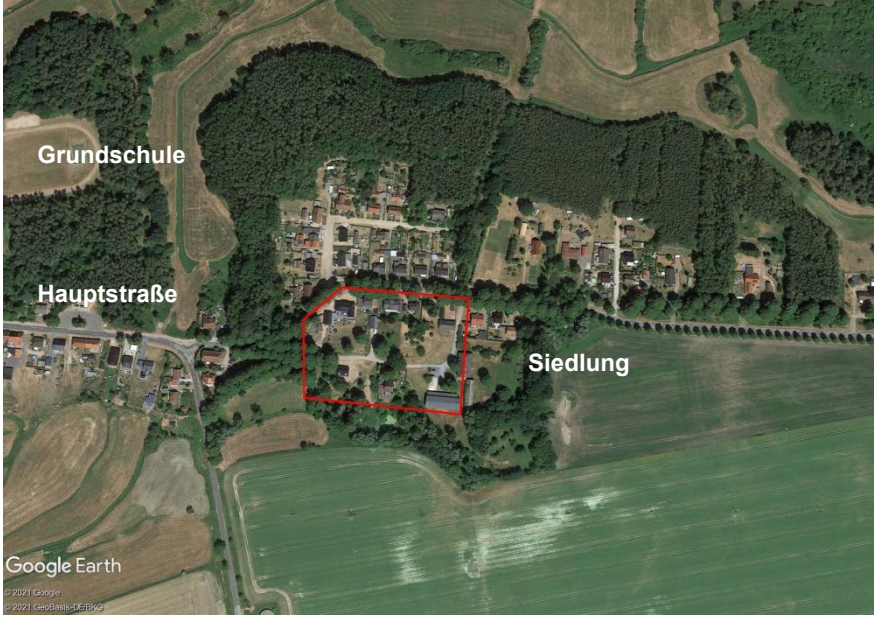
| | |
|--|--|
| <p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p> | <p>S 6 – Lüdersdorf nordwestlich des Kreisverkehrs an der Hauptstraße</p> <p>Wohnbauflächen</p>  |
| <p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p> | <p>Nordwestlich des Kreisverkehrs an der Hauptstraße</p> <p>27.600 m²</p> <p>Acker</p> <p>über Hauptstraße einfach zu realisieren</p> <p>Wohnbebauung mit günstiger Verkehrserschließung</p> <p>Landwirtschaftliche Fläche</p> |
| <p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p> | <p>Ohne Bedeutung</p> <p>Westlich Gehölzstreifen, auch an der angrenzenden Hauptstraße</p> <p>Knick (Redder) am Westrand, Fledermausflugstraße ?</p> <p>Freie Feldflur ohne direkten Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen</p> <p>Lage in der offen zu haltenden Landschaftsfuge – Erhalt und Stärkung unbebauter Landschaftsfugen (kein bandartige Siedlungsstruktur schaffen)</p> <p>Fläche südlich der Hauptstraße: ehemalige Deponie</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Die Fläche liegt innerhalb der laut L-Plan 2004 offen zu haltenden „Landschaftsfuge“, die darauf abzielte, eine bandartige Siedlungsentwicklung zwischen Herrnburg und Lüdersdorf zu verhindern. Nach dem Bau des Kreisverkehrs hat sich die Ausgangssituation verändert. Insofern gilt für die Fläche 6 das zu Fläche 6 a Gesagte analog. Für die weitere Planung bedürfte es eines schlüssigen landschaftlich-städtebaulichen Konzeptes für eine neue Wohnbaufläche an diesem vergleichsweise exponierten Standort. Dabei müsste u.a. auch der Aspekt der Wahrung gesunder Wohn- und Lebensbedingungen im Sinne des der§ 1 Abs.6 BauGB mit betrachtet werden. Vorteile hätte diese Fläche, da die Erschließung des Grundstücks sehr einfach realisierbar wäre. Biotopkartierung / Artenschutz Aussagen insbesondere zum Knick (Knickdurchbruch?), wären erforderlich.</p> |
| <p>Datum der Ortsbesichtigung</p> | <p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019 / Juli 2024</p> |


| | |
|---|---|
| <p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p> | <p>S 6a – Lüdersdorf nordwestlich des Kreisverkehrs an der Hauptstraße</p> <p>Wohnbauflächen</p>  |
| <p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p> | <p>Südwestlich des Kreisverkehrs an der Hauptstraße</p> <p>9.000 m²</p> <p>Brache, Fundamentreste ehemaliger Bebauung über Hauptstraße einfach zu realisieren</p> <p>Wohnbebauung mit günstiger Verkehrserschließung (ca. 10 bis 12 Bauplätze)</p> <p>Überwiegend (auch auf der östlich benachbarten Fläche): Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</p> |
| <p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p> <p>Datum der Ortsbesichtigung</p> | <p>Ohne Bedeutung, am südlichen Rand fällt die Fläche ab in Richtung der Niederung des Lüdersdorfer Grabens</p> <p>Unbedeutend, nur rudimentär vorhanden.</p> <p>Unmittelbar südlich: kleinere Waldfläche (im LP 25 und im Landschaftsplan aus 2004 als geschützte Biotopfläche dargestellt) entfällt</p> <p>An drei Seiten weitgehend offene Fläche in der nahezu un bebauten Zäsur zwischen der Splittersiedlung westlich davon und Ortsrand Lüdersdorf.</p> <p>Vorhandene Versiegelung ehemaliger Gebäude und Hofflächen sowie Altlastenfläche. Die Fläche ist zudem Teil der Fläche für <i>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</i> (Ausgleichsfläche) des B-Plans Nr. 13 aus 2007. Vgl. Kapitel 8.12.3 / 8.12.6. Ehemalige Hausmülldeponie (Altlastenverdachtsfläche), siehe B-Plan 13.</p> <p>Die Splittersiedlung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern an der L 02 zwischen Herrnburg – Lüdersdorf liegt nahe des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes und bildet mit diesem eine heterogene Siedlungseinheit. Etwas abgesetzt von der Wohnhausgruppe in Richtung des Kreisverkehrs befindet sich eine kleinere Ansammlung von überwiegend 1-geschossigen Wohnhäusern mit Nebengebäuden sowie, sozusagen in der zweiten Reihe, eine umgenutzte ehemalige Stallanlage. Diese Situation ist seit Aufstellung des Landschaftsplans in 2004 unverändert.</p> <p>Die zunächst noch offene „grüne Fuge“ als unbebaute Fläche im Siedlungsband Herrnburg-Lüdersdorf wurde durch den Bau der Südumfahrung von Lüdersdorf / Wahrsow zumindest teilweise überformt. Dies ist vor allem von Norden blickend wahrnehmbar. Davon betroffen ist der ehemals völlig ungestörte Blick in die Niederung des Lüdersdorfer Grabens, soweit die Flächen gehölzfrei sind.</p> <p>D.h. die Unterbrechung im Siedlungsband ist hier eingeschränkt, aber doch weiterhin deutlich wahrnehmbar. Eine weitere bauliche Verfestigung der Siedlungsflächen in diesem Bereich sollte daher sorgsam geprüft und auch aus dem Aspekt des Landschaftsbildes sowie im Kontext mit der Ortseingangssituation nach Lüdersdorf betrachtet werden.</p> <p>30. 04. 2019 / Juli 2024 / Apr. 2025</p> |


| | |
|--|--|
| <p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p> | <p>S 7 – Lüdersdorf nordöstlich des Kreisverkehrs</p> <p>Wohnbauflächen</p>  <p>© GeoBasis DE/M-V 2025</p> |
| <p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial Darstellung im F-PLAN 2006</p> | <p>Nordöstlich des Kreisverkehrs in der „2. Reihe“</p> <p>33.000 m² Acker, Siedlungsfläche über Hauptstraße und Verlängerung der 3 vorhandenen Stichstraßen Wohnbebauung Ausgleichsfläche (ohne Zuordnung und ohne bereits realisierte Maßnahmen, Stand 03 / 2021), z.T. Dorfgebiet (MD)</p> |
| <p>Topographie Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p> | <p>Ohne Bedeutung Westlich Gehölzstreifen (Strauchhecke), wenige einzelne Gehölzpflanzungen im Siedlungsbereich Notwendige Untersuchungen: Artenschutzaussage zu Feldgehölz und ggf. zu Zauneidechse (Bahndamm) erforderlich Nicht bekannt Am nordöstlichen Ortsrand von Lüdersdorf gelegen, von Norden kommend betrachtet: eine offene Seite, die heute durch rückwärtige begrünte Gärten geprägt wird Laut Auskunft des Fachdienstes Bauordnung des Landkreises NWM vom 30. 06. 2025 befindet sich die Bahnlinie gerade im Ausbau, sie soll elektrifiziert werden. Perspektivisch ist der 2-gleisige Ausbau der Strecke Lübeck – Schwerin angedacht. Dies wäre bei der weiteren Planung der Fläche S 7 besonders zu beachten. Ein Maß für den frei zu haltenden Korridor kann derzeit nicht genannt werden. Hilfsweise sollte zunächst ein Streifen von 40 m als „Anbauverbotszone“, analog zu den Bundesautobahnen, von Bebauung freigehalten werden.</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Gut geeignete Baufläche zur Arrondierung der Bebauung am Ortsrand, so dass eine Randeinfassung an der West- und Nordseite notwendig wäre, z.B. Gehölze und eine Streuobstwiese auf der verbleibenden Fläche bis zum Bahngleis. (vermutlich in Kombination mit Lärmschutzwall / -wand).</p> |
| <p>Datum der Ortsbesichtigung</p> | <p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019 / Juli 2024</p> |


| | |
|---|---|
| <p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p> | <p>S 9 – Lüdersdorf südlich Bahntrasse</p> <p>Wohnbauflächen</p>  |
| <p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> | <p>Südlich Hauptstraße</p> <p>17.940 m²</p> <p>Siedlungsflächen, Gartenflächen</p> <p>Über die Bahnhofstraße erreichbar, Erschließung in der „2. Reihe“</p> <p>Einzelhausbebauung in Lücken</p> |
| <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p> <p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p> | <p>Dorfgebiet (MD) bzw., in Richtung Bahnlinie: Grünflächen</p> <p>Ohne Bedeutung</p> <p>Gehölzgruppen, auch Großbäume, sehr heterogen und vielfältig strukturiert, viele alte Obstbäume</p> <p>Notwendige Untersuchungen: Fledermäuse mit Sommer- und Winterquartier, auch in Gebäuden (alte Gebäudesubstanz), Brutvögel</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Innerortslage mit reich strukturierten Gärten, die an sich schon wertvoll sind</p> <p>Nicht bekannt (Flächen schwer zugänglich: private Gärten)</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Teilweise bereits Bebauung vorhanden, vor allem entlang der Bahnhofstraße und z.T. auch in der 2. Reihe. Es ist allenfalls eine behutsame Nachverdichtung und Erhaltung der charakteristischen Grünstruktur empfehlenswert.</p> <p>Bei der Feinplanung sollten insbesondere auch die Großbäume aufgenommen und erhalten werden.</p> |
| <p>Datum der Ortsbesichtigung</p> | <p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019</p> |


| | |
|--|---|
| <p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p> | <p>S 10 – Wahrsow südlich Hauptstraße</p> <p>Wohnbauflächen</p>  <p>© GeoBasis DE/M-V 2025</p> |
| <p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p> | <p>Südlich Hauptstraße, südöstlich davon angrenzend: Gewerbebetrieb, ehemals Bituwell</p> <p>43.451 m² Teilweise Siedlungsflächen, Gärten, Dauergrünland (Pferdeweiden) Über Hauptstraße direkt angebunden Wohnbebauung mit ca. 6 – 8 Bauplätzen</p> <p>Überwiegend Dorfgebiet (MD), randlich: landwirtschaftliche Flächen</p> |
| <p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p> | <p>Ohne Bedeutung</p> <p>Einzelne auch ältere Gehölzpflanzungen, alte Baumbestände, auch zahlreiche Großbäume (Pappeln, Obstbäume, Weidenbruch)</p> <p>Weidenbruch, Gewässer, am Rand zu „Bituwell“: großer Teich Notwendige Untersuchungen: Fledermäuse (u.a. Jagdhabitat), Amphibien, Brutvögel (Baumhöhlen in Pappeln z.B.)</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Innerortslage, die zugleich den etwas zurückversetzten Ortsrand markiert, mit vorhandener Bebauung und einem z.T. sehr imposanten Baumbestand</p> <p>nicht bekannt</p> <p>nicht bekannt</p> <p>Besonders in den offenen Flächen potentiell für Wohnbebauung geeignet. Ziel: Erhalt des wertvollen, ortsbildprägenden Baumbestandes.</p> |
| <p>Datum der Ortsbesichtigung</p> | <p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019</p> |


| | |
|---|---|
| <p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p> | <p>S 13 – Wahrsow Siedlung Süd</p> <p>Wohnbauflächen</p>  |
| <p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> | <p>Wahrsow Siedlung Süd, Gutshaus Gebäude</p> <p>20.141 m²</p> <p>Siedlungsfläche, Gärten, Parkartige Baumstruktur</p> <p>Bereits vorhanden, über Hauptstraße / Siedlung</p> <p>Ergänzung durch einzelne Häuser in Lücken, für 3 – 5 Häuser</p> |
| <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p> <p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p> | <p>Dorfgebiet (MD), z.T. bereits neu bebaut (in vorhandener Lücke)</p> <p>Am Südrand abfallend zur Niederung des Wahrsower Grabens</p> <p>Parkartige Baumstruktur (Eiche und Linde), Allee, z.T. Doppelallee, z.t. mit Obstbäumen, alten Laubbäumen, Gehölzgruppen, Gehölzstreifen entlang Siedlung</p> <p>Im Altbaumbestand sind Höhlenbäume (Fledermäuse, Brutvögel) zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass der Baumbestand erhalten bleibt, indem vorhandene Lücke zur Bebauung genutzt werden</p> <p>Südlich angrenzend: geschütztes Biotop, Westlich davon: Landschaftsfuge zwischen Wahrsow und Wahrsow Siedlung</p> <p>Blickachse mit Lindenallee, Entrée des alten Gutshaus, am südlichen Ost-rand durch Baum- und Strauchbestand optimal in die Landschaft eingebunden</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Potentiell geeignet für behutsame Einzelflächennutzung / -bebauung in Baulücken, Erhalt der Bäume und des eingewachsenen Ortsrandes. Artenschutz Aussagen zu o.a. Biotop- und Lebensraumstruktur erforderlich.</p> |
| <p>Datum der Ortsbesichtigung</p> | <p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019 / Januar 2022</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p> | <p>S 14 – Wahrsow Siedlung Nord</p> <p>Wohnbauflächen</p>  |
| <p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> | <p>Wahrsow Siedlung Nord</p> <p>11.046 m²</p> <p>Siedlungsfläche, Gärten, Grünland, großes Feuchtbiotop mit Baumkranz</p> <p>Über Hauptstraße direkt angebunden</p> <p>Max 2 – 3 Bauplätze für Wohnbebauung in vorhandenen Lücken</p> |
| <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p> <p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p> | <p>Mischgebiet (MD)</p> <p>Überwiegend ohne Bedeutung, kleinräumig: Feuchtbiotop auf der direkt östlich benachbarten Fläche, die deutlich im Gelände eingetieft ist.</p> <p>Lindenallee an der Hauptstraße, Waldrand, markante Baumgruppen insbesondere rund um das Feuchtbiotop</p> <p>Direkte Nachbarfläche Ostseite: Gesetzlich geschütztes Biotop (Feuchtbiotop mit Gewässer). Notwendige Untersuchungen: Amphibien, Moorfrosch u.a.)</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Innerortslage, von Waldflächen im Norden eingefasst, mit markanten Grünstrukturen in der Binnenfläche</p> <p>30 m Waldabstand beachten</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Potential für Lückenbebauung, die östliche Fläche mit dem Feuchtbiotop sollte herausgenommen werden. Feinkartierung im Hinblick auf den erhaltenswerten (Groß-)baumbestand auf B-Planebene notwendig.</p> |
| <p>Datum der Ortsbesichtigung</p> | <p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p> | <p>S 15 – Palingen nördlich Mühlenkamp</p> <p>Wohnbauflächen</p>  |
| <p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p> | <p>Palingen nördlich Mühlenkamp</p> <p>12.088 m²</p> <p>Siedlungsfläche, Siedlungserweiterung, Wald</p> <p>Bereits vorhanden, über Mühlenkamp</p> <p>Wohnbaufläche / Landwirtschaftliche Fläche (Dreieck), z.T. Wald. Teilweise mit B-Plan 4 abgedeckt.</p> |
| <p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotop / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p> | <p>Ohne Bedeutung</p> <p>Wald (Kiefern, mittelalt), Gehölzgruppen</p> <p>Notwendige Untersuchungen: Fledermäuse, Brutvögel (Höhlenbäume)</p> <p>LSG angrenzend, daher ist die Fläche im o.a. Plan entsprechend reduziert.</p> <p>Ortsrandlage, Siedlungssplitter am Waldrand</p> <p>30 m Waldabstand beachten</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Potentiell wenige einzelne Bauplätze realisierbar, mit Einschränkung auch wegen des Waldabstandes.</p> |
| <p>Datum der Ortsbesichtigung</p> | <p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p> | <p>S 22 – Boitin-Resdorf Dorfstraße / Raddingsdorfer Str.</p> <p>Wohnbauflächen</p>  |
| <p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> | <p>Boitin-Resdorf Dorfstraße / Raddingsdorfer Straße</p> <p>17.005 m²</p> <p>Acker, Feldhecke am Rand / an der Dorfstraße. Im Norden der Fläche: Kapelle auf einem Hügel stehend</p> <p>Über Dorfstraße direkt angeschlossen</p> <p>Nutzung der vorhandenen einhüftigen Erschließung, um auch östlich der Straße eine Häuserreihe zu bauen und den Ortsrand harmonisch abzuschließen und zu begrünen.</p> |
| <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p> <p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p> | <p>Landwirtschaftliche Fläche</p> <p>Ohne Bedeutung</p> <p>Gehölzstreifen / Feldhecke an der Dorfstraße, kleinere Gehölzgruppe am Soll</p> <p>Feldhecke (geschützt nach § 20 LNatG M-V) sowie ein eiszeitliches Soll (Senke, auch nach längerem Regen trocken) im südlichen Teil der Fläche</p> <p>Eine einfache Artenschutzrechtliche Stellungnahme mit Aussagen zu Brutvögeln, ggf. Fledermäuse (Jagdhabitat am entlang der Feldhecke) wäre ausreichend.</p> <p>Lage am Rand des vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebietes, das ggf. zurückweichen müsste.</p> <p>Lage am bisher offenen, nicht eingegrüntem östlichen Ortsrand. Das Dorf, ehemals ein Rundling, entwickelte sich weiter in Richtung Raddingsdorfer Straße mit Neubauten, einseitig entlang der Dorfstraße.</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Potentiell für Wohnnutzung bebaubar, jedoch mit Abstand zur Kapelle im Norden und dem Soll im Süden. Voraussetzung für eine Bebauung wäre eine wirksame Ortsrandeingrünung (für Sommer und Winter) mit einem ausreichend breiten Gehölzstreifen, der die Siedlungsfläche vor allem zur offenen Feldflur hin einfasst.</p> |
| <p>Datum der Ortsbesichtigung</p> | <p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p> | <p>S 23 – Boitin-Resdorf – Dorfmitte</p> <p>Wohnbauflächen</p>  |
| <p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p> | <p>Boitin-Resdorf Dorfmitte</p> <p>33.570 m²</p> <p>Siedlung, Grünfläche, Grünland, Gärten, ehemalige Ställe</p> <p>Über Dorfstraße indirekt angebunden, vermutlich Pfeifenstieleranschließung notwendig</p> <p>Wohnen im Grünen mit lockerer Bebauung zwischen den Gehölz- und Baumstrukturen die sich zwischenzeitlich entwickelt haben</p> <p>Dorfgebiet (MD) Die oben dargestellte Fläche orientiert sich an der vor Ort vorhandenen Nutzungsgrenze Acker / „Dorfflächen“.</p> |
| <p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p> | <p>Ohne Bedeutung</p> <p>Gehölzstreifen, Gehölzgruppen, besonders auch markante Linden</p> <p>Stillgewässer (Dorfteich) , nahe gelegen jedoch außerhalb des Gebietes, d.h. südöstlich davon</p> <p>Notwendige Untersuchungen: Fledermäuse (Vermutung: Höhlenbäume sowie Sommer- und Winterquartiere in den Gebäuden), Brutvögel, Amphibien (?)</p> <p>Ein Teil der Fläche liegt im vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebiet, dass ggf. an die Außengrenze der gekennzeichneten Fläche zurückweichen sollte.</p> <p>Prägend sind die großen alten Gebäude bzw. Scheunen, die sich wie ein Rundling zueinander orientieren und sowohl in ihrer Größe als auch ihrer Stellung dem Dorf einen unverwechselbaren Charakter verleihen. Sie sind sozusagen Maßstabgeber für eine ggf. gewünschte Neubebauung, die sich behutsam in die vorhandene Situation einfügen sollte.</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Potential für eine behutsame Bebauung mit einzelnen Wohnhäusern in Lücken, die sich behutsam in das Ensemble des Dorfes einfügen. Dies kann ggf. auch modern interpretiert werden, möglichst jedoch nicht im „Bungalowstil“. Dabei sollte ein Umgebungsschutz zu den vorhandenen besonderen Gebäuden (Denkmalschutz?) beachtet werden.</p> |
| <p>Datum der Ortsbesichtigung</p> | <p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Fläche Nr. / Arbeitstitel S 24 – Industrie- und Gewerbegebiet südlich Wahrsov</p> <p>Planungsziel</p> | <p>Industrie- und Gewerbeflächen (vgl. Kapitel 8.12.4)</p>  |
| <p>LAGE / ORT Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial Darstellung im F-PLAN 2006</p> | <p>Südlich Wahrsov ca. 60 ha (600.000 m²) zuzüglich Randeingrünung + Ausgleichsflächen Ackerbau Über die Ortsumgebung Wahrsov (L 02) direkt angebunden an die A 20 Gewerbe- / Industrieflächen abseits der Ortslage Wahrsov Landwirtschaftliche Flächen und einzelne Biotope</p> |
| <p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten Vorhandene Beeinträchtigungen FAZIT</p> | <p>Weitgehend ebene Fläche mit Plateaulage. Am Nordrand verläuft der Talraum des Wahrsover Grabens, zum Graben fällt das Gelände mit einer relativ steilen Böschung ab. Höhenunterschied: mehr als 5 m.</p> <p>Waldartiges Feldgehölz (ca. 800 m²) am Westrand sowie Einzelbäume und Sträucher an den Teichen (Söllen: eizeitliche Toteislöcher) sowie der mittig in Nord-Süd-Richtung verlaufende Knick (mit Überhältern: Großbäumen).</p> <p>Knick, Teiche / Sölle und das waldartige Feldgehölz am Westrand sowie das Feuchtgebiet Pellmoor in einer Geländesenke mit Kranichbiotop.</p> <p>Notwendige Untersuchungen zum Artenschutz: Kartierung vor allem der Brutvögel, Amphibien, Fledermäuse. Zeitlicher Vorlauf der Kartierung: ca. 1 Jahr.</p> <p>Bodendenkmale / Archäologische Fundstätten</p> <p>Exponierte Lage, dadurch besonders aus Richtung Norden von Wahrsov gut sichtbar. Nach Süden zur A 20, die deutlich tiefer liegt, sind bereits Gehölzstrukturen vorhanden. Im Osten wirkt die Waldfläche des Pellmoores abschirmend zu Gunsten der landschaftlichen Einbindung des Gebietes.</p> <p>Sichtkorridor UNESCO Welterbe Lübeck.</p> <p>Nicht bekannt.</p> <p>Im Umweltbericht zum Bebauungsplan wären sämtliche Schutzgüter gemäß Naturschutzgesetzgebung adäquat zu bewerten. Dies erfolgt auf der Basis eines plausiblen Nachweises zur Notwendigkeit der von dem Projekt verursachten Beeinträchtigungen und Eingriffe sowie der verbleibenden unvermeidbaren Auswirkungen auf Natur und Landschaft (vgl. § 15, Absatz 1 und folgende im Bundesnaturschutzgesetz). Dabei gilt es, das avisierte Bauprojekt insbesondere hinsichtlich der Topographie, der Biotopausstattung, des Bodens, des Bodenwasserhaushaltes sowie des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens einzuschätzen. Eine solche fachliche Bewertung erfolgt sowohl für die aktuelle Ausgangssituation als auch die zu erwartenden Veränderungen der Schutzgüter. Dies geschieht auf Basis der gesetzlichen Vorgaben und im Sinne der guten fachlichen Standards eines Bebauungsplanes.</p> |

| | |
|-----------------------------------|--|
| | <p>Erkennbar ist, dass mit der exponierten Lage und Größe des Gebietes besondere Herausforderungen verbunden sind. Dies betrifft z.B. die voraussichtlich erforderliche wirkungsvolle optische und akustische Abschirmung und damit eine möglichst harmonische Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft und den benachbarten Siedlungsraum.</p> <p>Aus landschaftsplanerischer Sicht bietet es sich für die inneren Flächen des Gebietes an, den vorhandenen Knick geschickt als wertvollen Bestand in das Bebauungskonzept zu integrieren: zur Stärkung der Binnenstruktur, als Grünachse und ggf. auch im Kontext mit dem Regenwassermanagement. Andernfalls (bei Ansiedlung eines Großgewerbes) wäre der Knickverlust adäquat auszugleichen.</p> <p>Voraussichtlich sind folgende Fachgutachten erforderlich: Artenschutzgutachten / Biotopkartierung (Kartierung Amphibien, Brutvögel, Fledermäuse usw. über eine Jahresperiode) sowie die jeweiligen sonstigen Fachgutachten (z.B. Boden, Verkehr, Lärm, Emissionen / Immissionen).</p> |
| Datum der Ortsbesichtigung | 09. 10. 2018 / 30. 04. 2019 / 16. 03. 2021 / Juli 2024 |