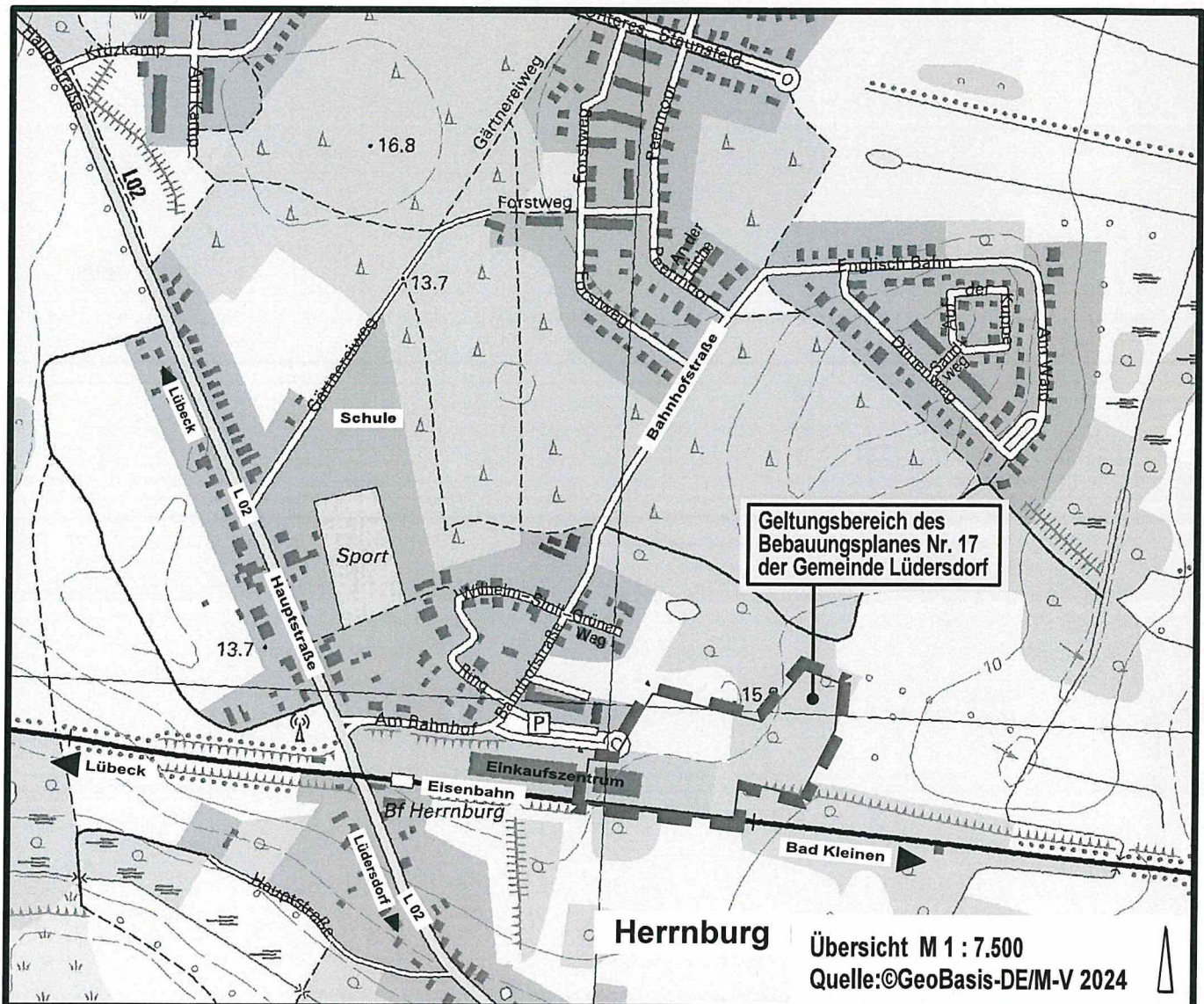


# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE LÜDERSDORF

### "BOOKHORSTKOPPEL" IM ORTSTEIL HERRNBURG



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 28. April 2026

**SATZUNG**

ERGÄNZENDES VERFAHREN NACH  
§ 214 Abs. 4 BauGB

# BEGRÜNDUNG

## zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>6</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>6</b>
1.1	Vorbemerkungen	6
1.1.1	Planverfahren bis zur Rechtsverbindlichkeit der Satzung	6
1.1.2	Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB	8
1.2	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	9
1.3	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung	9
1.4	Plangrundlage	10
1.5	Bestandteile des Bebauungsplanes	10
<b>2.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>11</b>
2.1	Landesraumentwicklungsprogramm	11
2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
2.3	Flächennutzungsplan	12
2.4	Landschaftsplan	14
2.5	Bebauungspläne	14
<b>3.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes</b>	<b>15</b>
3.1	Bestandssituation	15
3.2	Naturräumlicher Bestand	15
3.3	Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale, Altlasten	16
3.4	Schutzgebiete-Schutzobjekte	18
3.5	Verkehrliche Erschließung	18
3.6	Technische Erschließung	19
3.7	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	19
<b>4.</b>	<b>Planungsziele und Planungsalternativen</b>	<b>19</b>
4.1	Planungsziele	19
4.2	Städtebauliches Konzept	20
4.3	Ersatz des Bebauungsplanes Nr. 5 in einem räumlichen Teilbereich	22
4.4	Planungsalternativen	24
<b>5.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>25</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	25
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet	25
5.1.2	Mischgebiet	26
5.1.3	Eingeschränktes Gewerbegebiet	28
5.1.4	Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel	29

5.2	Maß der baulichen Nutzung	30
5.2.1	Grundflächenzahl	30
5.2.2	Höhe baulicher Anlagen	32
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse	33
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	33
5.3.1	Bauweise	33
5.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	34
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	35
5.5	Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf	37
5.6	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	37
5.7	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	39
5.8	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	39
5.9	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	42
<b>6.</b>	<b>Immissionsschutz und Maßnahmen zum Immissionsschutz</b>	<b>43</b>
6.1	Eingangsdaten zum Immissionsschutz und Bewertung	43
6.2	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	50
6.3	Aufschiebend bedingtes Baurecht	54
<b>7.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen</b>	<b>55</b>
7.1	Grünflächen	55
7.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	55
7.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	56
7.4	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	57
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>57</b>
<b>9.</b>	<b>Technische Erschließung</b>	<b>59</b>
9.1	Trinkwasserversorgung	59
9.2	Abwasserentsorgung	59
9.3	Niederschlagswasserbeseitigung	59
9.4	Brandschutz/ Löschwasser	62
9.5	Energieversorgung	62
9.6	Gasversorgung	62
9.7	Telekommunikation	62
9.8	Abfallentsorgung	63
<b>10.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>63</b>
10.1	Waldabstand	63
10.2	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	64
10.3	Gewässerrandstreifen	65
10.4	Aufsuchungsbohrung	66
<b>11.</b>	<b>Hinweise ohne Normcharakter</b>	<b>66</b>
11.1	Bodenschutz	66

11.2	Munitionsfunde	67
11.3	Grundwasserschutz	67
11.4	Versickerung von Niederschlagswasser	68
11.5	Artenschutzrechtliche Belange	68
11.6	Hinweise zu Aufnahme- und Sicherungspunkten des Lagenetzes	69
11.7	Externe Kompensationsmaßnahmen	70
11.8	Anforderungen an Terrassen innerhalb des Waldabstandes	70
11.9	Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes	70
<b>12.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>70</b>
<b>13.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>73</b>
<b>14.</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>74</b>
14.1	Bodenordnende Maßnahmen	74
14.2	Kosten	74
<b>15.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten</b>	<b>74</b>
15.1	Verfahrensübersicht Planverfahren	74
15.1.1	Planverfahren bis zur Rechtsverbindlichkeit der Satzung	74
15.1.2	Planverfahren – ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB	76
15.2	Wesentliche Rechtsgrundlagen	76
15.3	Fachgutachten	76
<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>78</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>78</b>
<b>2.</b>	<b>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>78</b>
<b>3.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>78</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen</b>	<b>80</b>
4.1	Fachpläne	80
4.2	Fachgesetze	84
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	88
<b>5.</b>	<b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>	<b>94</b>
<b>6.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>94</b>
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	94
6.2	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	96
6.2.1	Schutzgut Tiere	96
6.2.2	Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	99
6.2.3	Schutzgut Fläche	100
6.2.4	Schutzgut Boden	100
6.2.5	Schutzgut Wasser	101
6.2.6	Schutzgüter Luft und Klima	102
6.2.7	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	102

6.2.8	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	103
6.2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	103
6.2.10	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	104
6.3	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	105
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	106
6.4.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	106
6.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt	108
6.4.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	109
6.4.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	111
6.4.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	113
6.4.6	Auswirkungen auf das Schutzgüter Klima und Luft	114
6.4.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	115
6.4.8	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	116
6.4.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	116
6.4.10	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	119
6.4.11	Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	119
6.4.12	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	120
6.4.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	120
6.4.14	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	121
6.4.15	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	121
6.4.16	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	121
6.4.17	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	121
6.4.18	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	122
6.4.19	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	122
6.4.20	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	122
6.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	123
6.6	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	124
6.6.1	Gesetzliche Grundlagen	125
6.6.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	125
6.6.3	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes	134
6.6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	145
6.6.5	Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung	146
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Umweltauswirkungen</b>	<b>147</b>
7.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	147
7.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	149
7.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	149

<b>8.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>149</b>
<b>9.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>150</b>
9.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	150
9.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	151
9.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	152
9.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	154
<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>158</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>158</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>158</b>
<b>TEIL 4</b>	<b>Anlagen</b>	<b>159</b>
Anlage 1:	Lageplan Bodenarbeiten, Auf- und Abtragsflächen incl. Höhenangaben Grundstücke vom 16.06.2025, Erschließung B-Plan Nr. 17 Herrsburg, Gemeinde Lüdersdorf Ausführungsplanung, Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Grevesmühlen	159
Anlage 2:	Exemplarischer Versickerungsnachweis zur Bemessung einer Muldenversickerung, Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Grevesmühlen vom 16.06.2025	159
Anlage 3:	Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ in der Gemeinde Lüdersdorf, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 14.03.2024	159
Anlage 4:	Naturschutzgenehmigung; Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Naturschutzbehörde vom 25.07.2025	159

## Teil 1 Städtebaulicher Teil

### 1. Planungsgegenstand

#### 1.1 Vorbemerkungen

##### 1.1.1 Planverfahren bis zur Rechtsverbindlichkeit der Satzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat in Ihrer Sitzung am 25.02.2015 mit der Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ die bisher gefassten Beschlüsse im Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Lüdersdorf für den Ortsteil Herrnburg „Beherbergungs- und Tagungsbetrieb mit Wellnessanlage“ aufgehoben. Dieses Planverfahren wurde eingestellt.

Das Planungsziel der Gemeinde besteht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 in der Vorbereitung von Flächen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur soll diesem Bedarf durch das geplante Wohngebiet Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ mit den geänderten Planungszielen mit dem Aufstellungsbeschluss am 25.02.2015 neu eingeleitet. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren mit den Unterlagen zum Vorentwurf ist in der Zeit vom 04.05.2015 bis zum 05.06.2015 mit nachfolgend dargestelltem Plangeltungsbereich erfolgt. Eine Einbeziehung von Flächen des Einkaufszentrums und Flächen bis zu den Bahnanlagen war nicht Gegenstand der Planung.

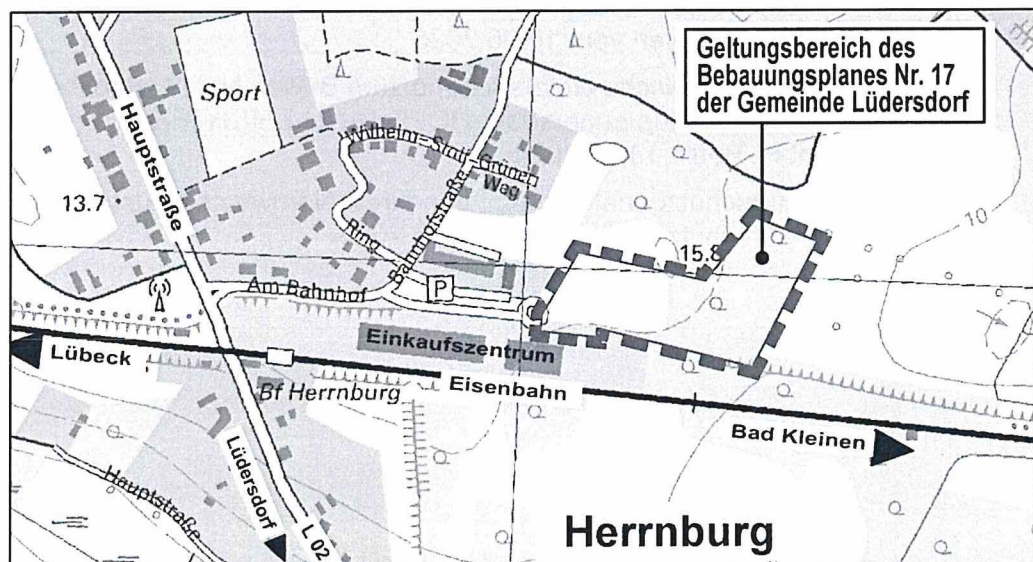


Abb. 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches – Vorentwurf 2015, ohne Maßstab

In Auswertung des Beteiligungsverfahrens zum Vorentwurf wurde der Berücksichtigung der Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse ein besonderer Vorrang eingeräumt. Der Plangeltungsbereich wurde um die Fläche des vorhandenen Aldi-Marktes und daran angrenzende Flächen parallel zur Bahnstrecke erweitert, mit dem Ziel, auf diesen Flächen die gutachterlich

bestimmten aktiven Lärmschutzmaßnahmen realisieren zu können. Hierbei handelte es sich um die Errichtung eines Lärmschutzwalls außerhalb des Plangeltungsbereiches in östlicher Richtung, um die Errichtung einer abschirmenden Riegelbebauung in nördlicher Angrenzung an die vorhandene Bahnstrecke und um die Errichtung einer Lärmschutzwand auf dem Grundstück des damaligen Aldi-Marktes. Zudem war die Vergrößerung der Verkaufsfläche des bestehenden Marktes bis zu 1.400 m<sup>2</sup> städtebauliches Ziel der Gemeinde. Neben den aktiven Lärmschutzmaßnahmen wurden passive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet festgesetzt. Das Beteiligungsverfahren zum Entwurf fand im Zeitraum vom 08.11.2016 bis zum 08.12.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Schönberger Land statt. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden durchgeführt.

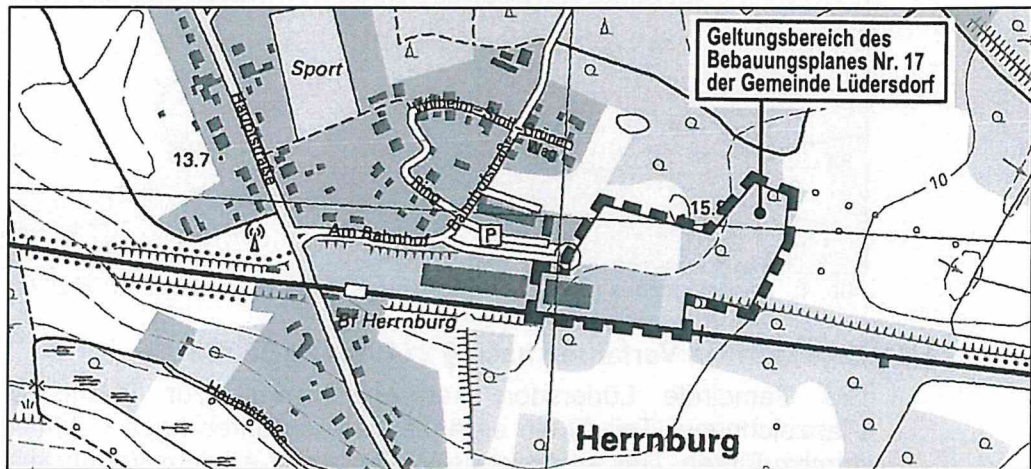


Abb. 2: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches – Entwurf 2016, ohne Maßstab

Die zeitnahe Umsetzung der Planung war aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit für die zwingend erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht gegeben. Es wurden alternative Lösungsmöglichkeiten gefunden und diese wurden gutachterlich neu bewertet. Mit dem Planungsstand Februar 2024 lagen Planunterlagen zum erneuten Entwurf mit einem nochmals geänderten Plangeltungsbereich vor.

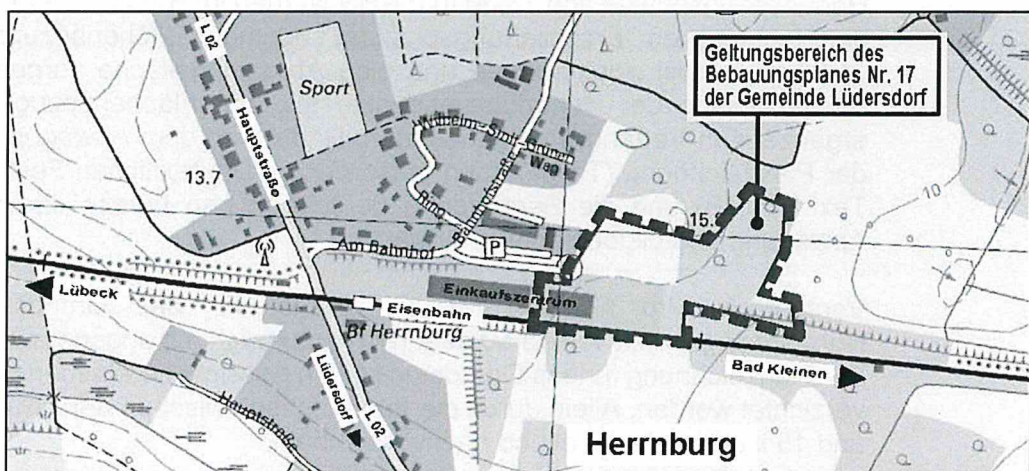


Abb. 3: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches – Variante Erneuter Entwurf Februar 2024, ohne Maßstab

Diese Variante wurde mit den Planunterlagen zum erneuten Entwurf mit dem Planungsstand Mai 2024 nicht weiterverfolgt und es wird auf den Plangeltungsbereich wie zum Entwurf abgestellt. Zudem wurde mit den Unterlagen zum erneuten Entwurf die bereits erfolgte Verlagerung des Aldi-Marktes berücksichtigt.

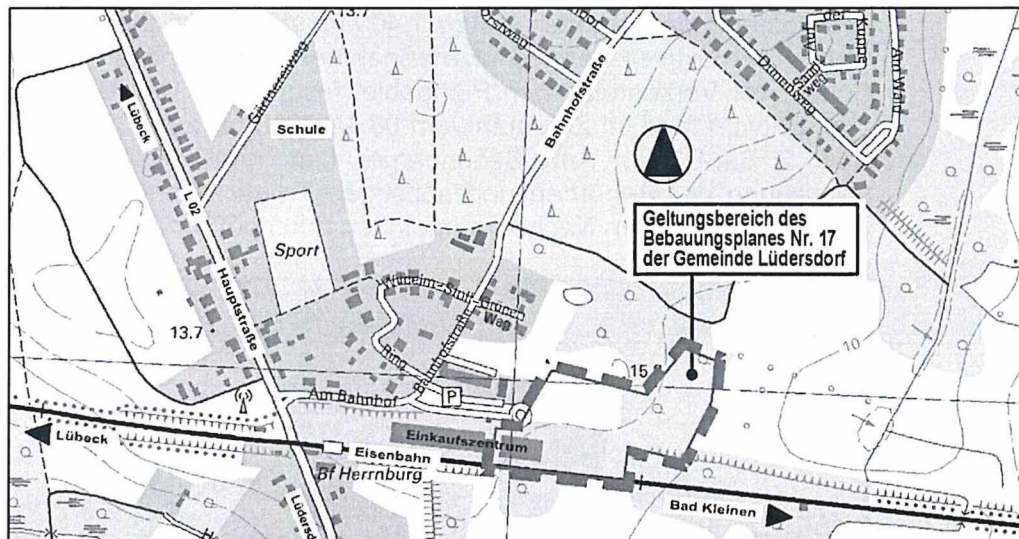


Abb. 4: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches – erneuter Entwurf 2024, ohne Maßstab

### 1.1.2 Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinde Lüdersdorf hat entschieden, zur Rechtsklarheit in der Planzeichnung (Teil A) ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Das ergänzende Verfahren ist ab dem Verfahrensschritt wieder aufzunehmen, bei dem der Fehler passiert ist. Das Redaktionsversehen ist bei der Übernahme der Abwägungsergebnisse in die Planzeichnung (Teil A) entstanden.

Die korrigierten Höhenbezugspunkte und damit verbunden die Darstellung der Aufschüttungs- und Abtragungsflächen entsprechend der technischen Planung werden in der Planzeichnung (Teil A) in dem Teilgebiet MI 1.2 entsprechend den Ergebnissen der Abwägung angepasst. Anstelle der ursprünglich festgesetzten Höhenbezugspunkte von 13,00 m ü NHN wurden im Rahmen der Überarbeitung der technischen Erschließungsplanung nunmehr Höhenbezugspunkte von 11,30 m ü NHN ausgewiesen und eine Abtragungsfläche vorgesehen. Diese Richtigstellung der Höhenbezugspunkte und der Flächenbezug wird in dem ergänzenden Verfahren vorgenommen. Damit wird dem Abwägungsergebnis in der Planzeichnung (Teil A) dann entsprochen. Die textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) und die Begründung berücksichtigen bereits das Ergebnis der Abwägung und bleiben somit unverändert.

Vorsorglich wird für das MI 1.1 Gebiet für das Grundstück 14 der Höhenbezugspunkt von 13,50 m ü. NHN zusätzlich mit angegeben. Hierauf ist in der Planzeichnung für das Grundstück 14 (in Aussicht genommenes Grundstück) verzichtet worden. Allein durch die Interpolation zwischen den Grundstücken 13 und 15 ist dies plausibel und nachvollziehbar.

## 1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,82 ha befindet sich in Herrnburg nordöstlich des Einkaufszentrums und östlich der vorhandenen Wohnbebauung.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch Aufforstungs- und Waldflächen,
- östlich: durch einen bepflanzten Graben und das LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“,
- südlich: durch die Bahnstecke Lübeck-Bad Kleinen-Straßburg und stillgelegte Gleisanlagen,
- westlich: durch die Anlage für betreutes Wohnen in der Straße „Am Bahnhof“ Nr. 3 und durch das Einkaufszentrum.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ überdeckt eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Peermoor“ und ersetzt diesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ überdeckt eine Teilfläche der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für das Gebiet "Am Bahnhof" und ersetzt diese. Der Geltungsbereich umfasst darüber hinaus Flächen für die keine rechtsverbindliche Bauleitplanung besteht.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Herrnburg, in der Flur 1 und umfasst die Flurstücke 129/27, 129/52, 129/53, 12/54, 129/34, 129/45, 129/55, 129/56, 129/57, 129/58, 129/59, 129/60, 129/61, 129/62, 129/63, 129/64, 129/65, 129/66, 129/67, 129/68, 129/69, 192/38, 192/39, 192/40, 192/41, 192/42, 192/43, 192/44, 192/45, 192/46, 192/47, 192/35, 188/5, 188/6, 188/7, 188/8, 188/9, 188/10, 188/11, 188/12, 188/13, 188/14, 188/22, 188/24, 188/25, 188/26, 188/27, 188/28, 188/29, 188/30 sowie Teilflächen der Flurstücke 192/37, 196/8 und 188/1.

## 1.3 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Lüdersdorf befindet sich im Nordwesten der Region Westmecklenburg im Nordwesten Mecklenburg-Vorpommerns. Sie gehört zum Amt Schönberger Land im Landkreis Nordwestmecklenburg, das Gemeindegebiet umfasst ca. 54,3 km<sup>2</sup>. Die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein sowie das Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck befinden sich unmittelbar westlich des Gemeindegebietes. Siedlungsschwerpunkte sind die Ortsteile Lüdersdorf und Herrnburg. Besonders der Ortsteil Herrnburg, als Gemeindehauptort, profitiert von seiner Lage im Nahbereich der Hansestadt Lübeck. Vor dem Hintergrund der Lage des Ortsteils Herrnburg in direkter Angrenzung an die Hansestadt Lübeck wird diese Entwicklungsabsicht von der Gemeinde Lüdersdorf befürwortet.

Der Ortsteil Herrnburg hat sich kontinuierlich zu einem attraktiven Wohnstandort im Stadt-Umland-Raum Lübeck entwickelt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ erfolgt die konsequente Weiterführung der städtebaulichen Entwicklung und eine Arrondierung des Siedlungsbereiches. Die Gemeinde nimmt hierbei private Belange zum Anlass, um gemeindliche und städtebauliche Zielsetzungen in diesem Bereich zu realisieren. Hierbei besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend durch Erschließungsträger zu finanzieren.

Der Bebauungsplan umfasst eine Größe von 2,82 ha und soll der Errichtung von Einfamilien- und/ oder Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern auch mit seniorengerechten Wohnangeboten dienen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, an diesem Standort, der an die bereits bebaute Ortslage angrenzt, der Nachfrage nach Wohnraum mit verschiedenen Angeboten Rechnung zu tragen. Mit der Entwicklung dieser Arrondierungsfläche wird eine kompakte und flächensparende und somit den Außenbereich schonende Siedlungsentwicklung angestrebt. Gleichzeitig kann das Angebot an Wohnbauflächen weiter erhöht werden, um der Nachfrage nach Wohnraum und nach Wohneigentum gerecht zu werden. Aufgrund der besonderen Lage der Arrondierungsfläche ist zur Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber Verkehrslärm (Bahnstrecke Lübeck-Straßburg (Uckerm.)) eine gewerbliche Riegelbebauung vorgesehen. Die geplante gewerbliche Riegelbebauung entspricht den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen aufgrund der vorangegangenen gutachterlichen Bewertungen zu dem Wohnstandort. Es handelt sich um ein lärmrobustes städtebauliches Konzept, welches durch die gewerbliche Riegelbebauung in Teilen geeignet ist, rückwärtige Teilgebiete des Plangebiets wirkungsvoll vor dem Schienenverkehrslärm abzuschirmen.

Zur Realisierung der geplanten Bebauung besteht das Erfordernis, den seit 1995 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 „Peermoor“ in einem Teilbereich zu ändern sowie bisher dem Außenbereich zugehörige Flächen mit einzubeziehen, um das Planungsrecht für diese Fläche zu schaffen. Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für das Gebiet "Am Bahnhof" wird mit dem Bebauungsplan Nr. 17 ebenso in einem Teilbereich geändert. Diese Änderung ist zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches in der Gemeinde erforderlich und mit der realisierten Verlagerung des Aldi-Marktes begründet. Der Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ wird als eigenständiger Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

#### **1.4 Plangrundlage**

Plangrundlage ist ein Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Bauer und Siwek, Kanalstraße 20, 23970 Wismar mit Stand vom 12.06.2015/14.07.2015 mit Lagebezug Gauß-Krüger und im Höhenbezugssystem DHHN 92. Es erfolgten verschiedene Ergänzungsvermessungen und Flurstücksneuaufteilungen.

#### **1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Lüdersdorf besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan mit den örtlichen Bauvorschriften und
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

## **2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

### **2.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Gemeinde Lüdersdorf gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinde Lüdersdorf ist als Zentraler Ort definiert und wird dem Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet.

Das LEP M-V legt im Programmsatz 3.2 die Aufgaben der Zentralen Orte fest. Demnach übernehmen diese eine Bündelungsfunktion als Vorrangstandort der Daseinsvorsorge, sie sollen so entwickelt werden, dass sie für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnehmen können. Dazu gehört neben einer angemessenen Erreichbarkeit auch die bedarfsgerechte Vorhaltung von Einrichtungen der Grundversorgung. Die Gemeinde Lüdersdorf ist gemäß Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) als Zentraler Ort definiert (vgl. Anhang 1 – Übersicht der Zentralen Orte und deren Nahbereiche (Stand 31.12.2015)).

Laut LEP M-V Programmsatz 4.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Hierbei sollen vorrangig Innenentwicklungspotentiale im Sinne von Baulandreserven, Brachflächen sowie leerstehender Bausubstanz, sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt werden. Die Zersiedelung der Landschaft sei zu vermeiden.

Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Flächen im westlichen Gemeindegebiet und entlang der Landesstraße L02 gehören zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Im Süden des Gemeindegebietes ist ein Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie dargestellt. Die Gemeinde Lüdersdorf ist gut an das großräumige, überregionale und regionale Straßennetz angebunden.

### **2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 und der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung (RREPWM (TF SE) vom 07.06.2024 werden folgende Aussagen zu den Zielen und Grundsätzen für den Bereich der Gemeinde Lüdersdorf getroffen. Die in den Kapiteln 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung getroffenen Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr<sup>1</sup>:

Die Gemeinde Lüdersdorf wird dem mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck zugeordnet, RREP Programmsatz 3.1.2 (7) (**Z**), und ist als Grundzentrum definiert gemäß RREP Programmsatz 3.2.2 (1) definiert. Die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen in besonderem

---

<sup>1</sup> Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, landesplanerische Stellungnahme vom 28.08.2024

Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen, Programmsatz RREP 3.2.2. (3).

Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.2 (1) (Z) RREP (TF SE) auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Der Siedlungsflächenbedarf ist gemäß Programmsatz 4.1 (5) (Z) RREP (TF SE) vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit dem Freiraum ist schonend umzugehen, so dass außerhalb der bebauten Ortslagen Bauflächen nur dann auszuweisen sind, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Stehen innerörtliche Flächen nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Siedlungsflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen. Der Nachweis, dass im Gemeindegebiet und vorrangig im Gemeindehauptort keine innerörtlichen Flächen zur Verfügung stehen, auf denen die geplante wohnbauliche Entwicklung erfolgen kann, wurde erbracht. Mit Schreiben vom 04.07.2025 wurde bestätigt, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Schwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung sollen in den Zentralen Orten im Gemeindehauptort erfolgen. Die Entwicklung neuer Wohngebiete hat an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung und günstiger räumlicher Zuordnung zu relevanten Infrastrukturen zu erfolgen (vgl. Programmsatz 4.2 (4) (Z) RREP (TF SE)). Der Gemeindehauptort der Gemeinde Lüdersdorf ist Herrnburg. Durch die Lage des Plangebietes in Angrenzung an den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde ist die Vereinbarkeit mit dem vorliegenden Programmsatz hergestellt.

Mit der Planung werden verschiedene Wohnraumangebote vorgesehen und somit entspricht die Planung dem Programmsatz 4.2 (3) RREP (TF SE)).

Die vorliegende Planung ist zwar keine Innenentwicklung entsprechend dem v.g. Programmsatz, da eine bisher unbebaute Fläche in Anspruch genommen wird. Das Plangebiet liegt in direkter Angrenzung an die bebaute Siedlungslage und die ist durch die vorhandene Erschließung und seine städtebauliche Lage für eine Bebauung gut geeignet. Das Plangebiet befindet sich im Gemeindehauptort Herrnburg, der abweichend nicht der namensgebende Ortsteil des zentralen Ortes Lüdersdorf ist. Eine Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen ist gut gegeben. Insbesondere durch die Lage des Gemeindehauptortes Herrnburg zur Nähe der Hansestadt Lübeck ist es notwendig attraktive Bauflächennangebote für den Wohnungsbau und für die gewerbliche Entwicklung zu schaffen. Der geplanten Wohnbauflächenentwicklung liegt eine positive raumordnerische Bewertung mit den Stellungnahmen vom 14.04.2015/ 25.06.2015 zum Vorentwurf vom 06.12.2016 zum Entwurf vor. Die Planung mit der Wohnbauflächenentwicklung, der gewerblichen Entwicklung und der Reduzierung der Verkaufsfläche ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß landesplanerischer Stellungnahme vom 28.08.2024 vereinbar. Der Nachweis fehlender Innenentwicklungspotenziale wurde vorgelegt und bestätigt und mit Schreiben vom 04.07.2025 bestätigt.

---

## 2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 und eine wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vom 19.07.2006. Für den Plangeltungsbereich wurde das Planverfahren der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und abgeschlossen. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Bekanntmachung am 26.02.2021 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

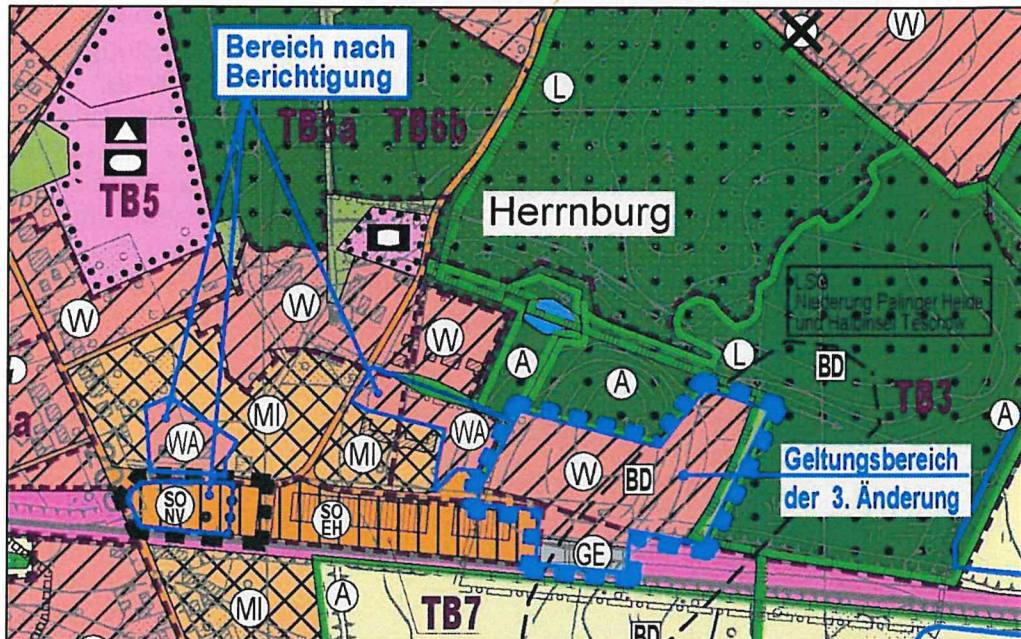


Abb. 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. vom 19.07.2006 und der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. vom 26.02.2021, berichtigt März 2021, ohne Maßstab

## 2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf wird derzeit fortgeschrieben und kann hinsichtlich einer Bewertung noch nicht herangezogen werden. Die vorliegende Planung wird in der 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes berücksichtigt.

## 2.5 Bebauungspläne

Die planungsrechtliche Ausgangssituation mit den Überlagerungsflächen ist nachfolgend dargestellt. Die Flächen des Plangeltungsbereiches liegen überwiegend im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Peermoor“. Der Überlagerungsbereich 1 umfasst eine Fläche von ca. 19.108 ha. Der Überlagerungsbereich 2 umfasst eine Fläche von ca. 5.026 ha und betrifft die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für das Gebiet "Am Bahnhof". Der Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ wird als eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt. Die Größe des Plangebietes ergibt sich aus der städtebaulich gewollten Arrondierung der Fläche.

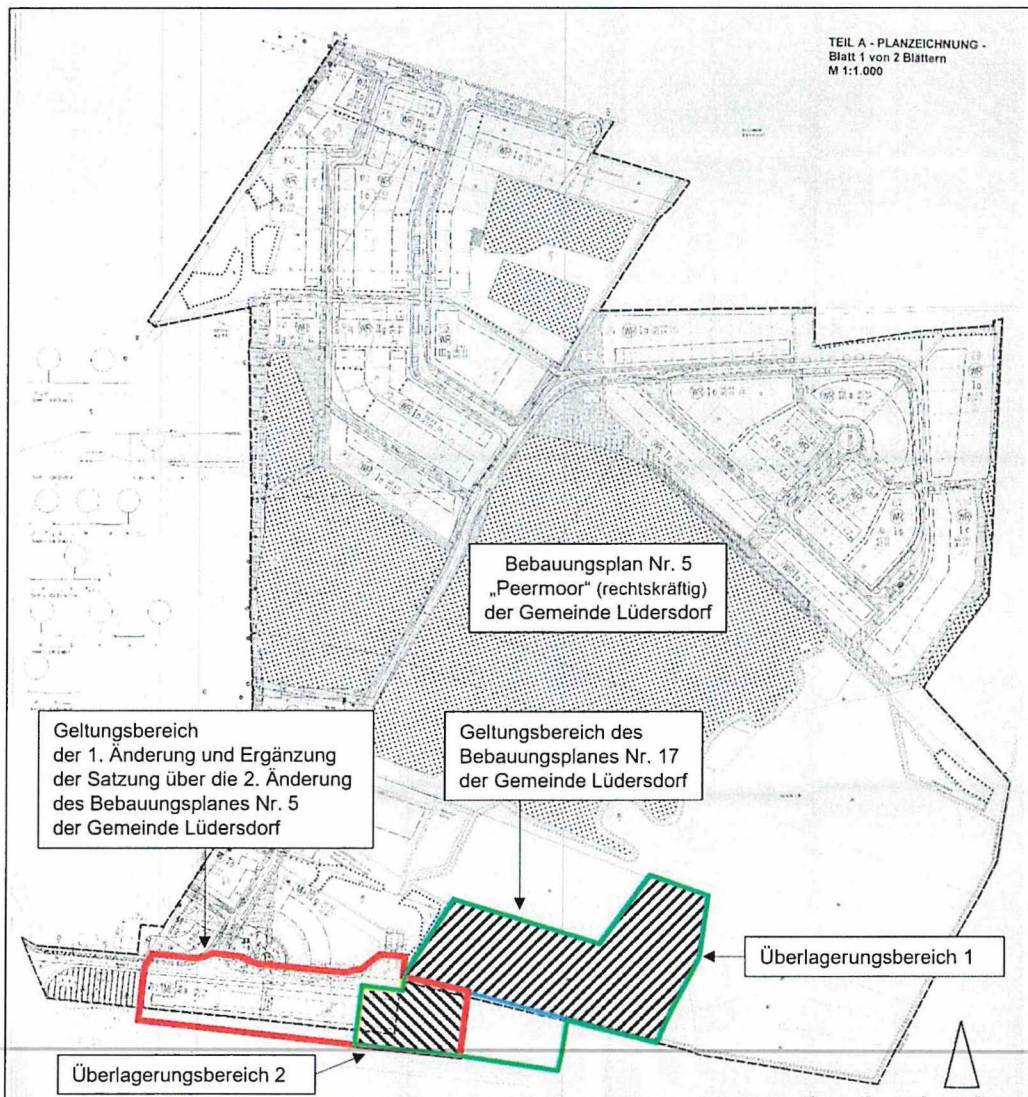


Abb. 6: Darstellung der Überlagerungsbereiche mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

### **3. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

#### **3.1 Bestandssituation**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Herrnburg der Gemeinde Lüdersdorf nördlich der Stecke der Deutschen Bahn (1122) Lübeck-Bad Kleinen-Straßburg (Uckerm.). Es handelt sich um genutzte Gleisanlagen. Das Plangebiet befindet sich westlich in direkter Angrenzung an die vorhandene Wohnbebauung und wird über die Bahnhofstraße und die Straße „Am Bahnhof“ erschlossen. Somit ist eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Südwestlich des Plangebietes befindet sich der zentrale Bereich der verbrauchernahen Grundversorgung mit Einzelhandelseinrichtungen und ergänzenden Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten. Der Standort des ehemaligen Aldi-Markt wird in den Plangeltungsbereich mit einbezogen. Die Flächen des Plangebietes sind mit Ausnahme des Standortes des ehemaligen Aldi-Marktes unbebaut.

Nördlich an das Plangebiet grenzen Flächen für Wald und Aufforstungsflächen an. Die Belange des Waldabstandes sind zu berücksichtigen. Die nördlich und östlich angrenzenden vorhandenen Grabensysteme sind zu beachten und zu erhalten.

Östlich wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch das Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ begrenzt.

Im Plangebiet befinden sich im Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Wohngebäude und Wohnungen. Die nähere Umgebung ist jedoch maßgeblich durch Wohnbebauung geprägt. Der Ortsteil Herrnburg hat die meisten Einwohner der Gemeinde Lüdersdorf. Die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich vorrangig im Ortsteil Herrnburg.

#### **3.2 Naturräumlicher Bestand**

Das Plangebiet umfasst ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen deren Nutzung längerfristig aufgegeben wurde sowie ehemals als Bahnbetriebsflächen genutzte Bereiche. Auf der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche haben sich ein Mosaik aus Kriechrasen mit Landreitgras-Dominanz (*Calamagrostis epigejos*), Neophyten-Staudenfluren mit Dominanz der Kanadischen Goldrute (*Solidago canadensis*) sowie ruderale Staudenfluren ausgeprägt. Mit den durchgeführten archäologischen Untersuchungen im Jahr 2017 wurden die vorhandenen Biotoptypen innerhalb der Untersuchungsflächen vollständig zerstört.



Abb. 7: Feldarbeiten der archäologischen Hauptuntersuchung, Quelle: archäologische Hauptuntersuchung im B-Plan Nr. 17, Herrnburg „Bookhorstkoppel“ (3544-537-LS), April 2019

Auf der Bahnbrache haben sich Staudenfluren und Kriechrasen angesiedelt. Im nördlichen und östlichen Teilbereich befinden sich bewirtschaftete Entwässerungsgräben des Wasser- und Bodenverbandes, deren Böschungen beidseitig mit Pioniergehölzen (Birke, Weide, Erle) bewachsen sind. Am Rand des Gewässers befinden sich Gehölze. Das Aufkommen der Gehölze lässt darauf schließen, dass in den letzten Jahren keine intensive Instandhaltung erfolgte. Der östliche und der nördliche Graben liegen teilweise innerhalb des Plangebietes. Der naturferne Ausbau und die Unterhaltung der vorhandenen Entwässerungsgräben sind Maßnahmen, die nicht auf das Vorhandensein von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen hinweisen und die deren Entwicklung auch nicht zulassen. Die Gewässer befinden sich in der Bewirtschaftung des Wasser- und Bodenverbandes. An der westlichen Grenze berührt das Plangebiet eine von Bäumen dominierte Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) mit Stiel- Eiche als Hauptbaumart und Schwarzem Holunder und Schlehe als maßgebliche Straucharten. Innerhalb dieser Siedlungshecke befinden sich Bäume die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Die ausführliche Beschreibung des naturräumlichen Bestands ist dem Umweltbericht, Teil 2 der Begründung, zu entnehmen.

### **3.3 Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale, Altlasten**

#### Topographie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen die Höhen des natürlichen Geländes zwischen 12,00 m im Westen und 8,80 m im Osten über NHN. Das Gelände steigt dabei bis zu 14,00 m kuppenartig in östliche Richtung an und fällt dann senkenartig in östliche Richtung bis auf 8,80 m ab. Geländemodellierungen sind im Rahmen der Erschließung des Gebietes vorgesehen. Die angrenzende Bahnstrecke befindet sich somit nicht gleichmäßig im Einschnitt.

### Bodenverhältnisse

Das Plangebiet ist überwiegend unversiegelt. Lediglich der Bereich des sonstigen Sondergebietes Einzelhandel (SO-EH) mit dem nunmehr leerstehenden Aldi-Markt ist zu fast 100% versiegelt.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Sandergebiete mit einem ebenen bis flachwelligen Relief. Das Bodenmaterial besteht dadurch bedingt aus glazifluvialen Sanden. Es liegt eine baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen vor.<sup>2</sup> Folgender Bodenaufbau lässt sich darstellen. Die oberflächigen humosen sandigen Mutterböden werden ab ca. 2,60 m Tiefe von Ton-, Schluff-, Mergelböden unterlagert. Im östlichen Niederungsbereich ist mit lokal begrenzten oberflächennahen Torfablagerungen zu rechnen. Im Ergebnis wurde der anstehende mineralische Baugrund generell als ausreichend tragfähig und überbaubar eingestuft.<sup>3</sup>

Das Grundwasser steht innerhalb der sandigen Horizonte in Tiefen zwischen 0,90 m und max. 3,70 m (Kuppenspitze im Plangebiet) unter Geländeoberkante (GOK) an und staut sich auf den unterlagernden bindigen Böden. Im Plangebiet ist mit Grundwasserständen zwischen 1,00 m und 2,00 m unter GOK zu rechnen. Im überwiegenden Baugebietsbereich liegen die Grundwasserstände zwischen 1,00 m und 2,00 m unter GOK. Im vorliegenden Bodengutachten wurde dargestellt, dass eine Versickerung nur in den oberflächennahen Bodenschichten möglich ist. Im östlichen Niederungsbereich ist bei anstehenden hohen Grundwasserständen < 1,00 m unter GOK eine Versickerung nicht gegeben und die Ableitung des Regenwassers ist erforderlich.<sup>4</sup>

### Altlasten

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf teilte die untere Bodenschutzbehörde mit, dass im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt sind.<sup>5</sup>

### Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Zwischen dem Vorhabenträger und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Landesarchäologie wurde eine Vereinbarung über die Durchführung einer baubegleitenden archäologischen Hauptuntersuchung (Projekt Nr. 3544-53/4-LS) abgeschlossen. Die baubegleitende archäologische Hauptuntersuchung wurde im Jahr 2017 durchgeführt. Mit Abschluss der Untersuchungen ist die Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals erfolgt. Für die nicht untersuchten Flächen gelten weiterhin die Regelungen des §11 DSchG M-V, wonach bei Erdarbeiten zufällig auftretende Funde oder Befunde bei zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen sind.

---

<sup>2</sup> Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen, PALASIS Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau, Stand Juni 2015

<sup>3</sup> Ebenda S. 6

<sup>4</sup> Ebenda S. 10

<sup>5</sup> Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Bodenschutzbehörde, Stellungnahme zum Entwurf vom 12.12.2016.

#### Kampfmittel

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung teilte das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V mit, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.<sup>6</sup>

### **3.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte**

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb von internationalen Schutzgebieten. Der Plangeltungsbereich grenzt nördlich und östlich an das Landschaftsschutzgebiet „Palingen Heide und Halbinsel Teschow“ an. Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine nach § 20 NatschAG M-V geschützten Biotope. Hier fanden nach Eingang der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde nochmals Aufnahme und Bewertung statt. Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation und der vorhandenen Vorfluter des Wasser- und Bodenverbandes und der Ausstattung am östlichen Graben als aufgelöste Baumhecke ist kein § 20 Biotop zu verzeichnen. Im Plangebiet bzw. in den Randbereichen des Plangebietes sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden.

Die ausführliche Darstellung zu den Schutzgebieten und Schutzobjekten ist dem Umweltbericht, Teil 2 der Begründung, zu entnehmen.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Bahnhofstraße und die Straße „Am Bahnhof“. Die Bahnhofstraße bindet in die Hauptstraße (Landesstraße 02) ein. Die Hauptstraße ist eine örtliche Hauptverkehrsstraße, die den Ortsteil Herrnburg in westlicher Richtung direkt mit der Hansestadt Lübeck verbindet. In östliche Richtung erfolgt über den Ortsteil Lüdersdorf die Anbindung an die Autobahn 20 in Richtung Rostock und Hamburg.

Für die Aufnahme der Verkehre aus dem Plangebiet wurde der Knotenpunkt „Hauptstraße/Bahnhofstraße“ verkehrstechnisch untersucht.<sup>7</sup> Im Ergebnis lässt sich darstellen, dass der vorhandene Knotenpunkt mit den prognostizierten Verkehren leistungsfähig ist. *„Ein Knotenausbau bzw. Umbau zu einer Lichtsignalanlage sind damit nicht notwendig, da für die zu erwartende Verkehre ausreichende Kapazitätsreserven vorhanden sind.“<sup>8</sup>*

Das Plangebiet wird im Bereich der bestehenden Wendeanlage der Straße „Am Bahnhof“ über die Planstraße B angebunden. Die innere Erschließung des Plangebietes ist mit der Planstraße A neu herzustellen.

#### Öffentlicher Personennahverkehr

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Herrnburg Bahnhof“, die durch die Regionalbuslinie 390 der Nahbus und die Linie 5 des Stadtverkehrs Lübeck bedient wird. Zudem befindet sich der Bahnhof Herrnburg in der Nähe des Plangebietes, der von der Linie RE4 bedient wird. Die Linie RE4 verbindet die Hansestadt Lübeck über Bad Kleinen mit Straßburg (Uckerm.). Der Haltepunkt Bad Kleinen ist ein wichtiger Kreuzungsbahnhof in Mecklenburg-Vorpommern.

---

<sup>6</sup> Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Stellungnahme zum Entwurf vom 16.12.2016.

<sup>7</sup> Verkehrstechnisches Gutachten B-Plan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Stand November 2023

<sup>8</sup> Verkehrstechnisches Gutachten B-Plan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Stand November 2023 S.9

### **3.6 Technische Erschließung**

Das Plangebiet ist bisher technisch nicht erschlossen. Über die Straße „Am Bahnhof“ ist eine Einbindung des Plangebietes in die vorhandenen Versorgungssysteme grundsätzlich möglich.

### **3.7 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum. In den nördlichen und östlichen Randbereichen befinden sich Grundstücke im Eigentum der Gemeinde. Die Fläche des Einzelhandelsstandortes befindet sich ebenso in privatem Eigentum.

## **4. Planungsziele und Planungsalternativen**

### **4.1 Planungsziele**

Die Gemeinde Lüdersdorf beabsichtigt ihre städtebauliche Entwicklung im Ortsteil Herrsburg fortzuführen. Unter Berücksichtigung der positiven Ergebnisse der Entwicklungsmaßnahme in Herrsburg Nord ist die Stärkung des Ortsteils Herrsburg durch einen weiteren Standort für Wohnbebauung vorgesehen. Die Nachfrage nach Wohnraum mit verschiedenen Angeboten ist weiterhin vorhanden. Die bauliche Entwicklung erfolgt in direkter Anbindung an den vorhandenen Wohnstandort in Anbindung an die Siedlungslage. Die westlich angrenzenden Flächen an das Plangebiet sind bereits mit Wohnhäusern und Anlagen für betreutes Wohnen bebaut. Östlich wird der geplante Wohnstandort durch das Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ und vorhandene Grabensysteme begrenzt. Die an die vorhandene Wohnbebauung und das Einkaufszentrum angrenzende Fläche stellt sich als Arrondierungsfläche des Siedlungsbereiches dar. Unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur soll diesem Bedarf an dem Standort Rechnung getragen werden. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Lage des Plangebietes gewährleistet einen versorgungsnahen Wohnstandort durch die Nähe zu dem vorhandenen Einkaufszentrum.

Planungsziel ist es, attraktive Bauflächennangebote für den Wohnungsbau im Stadt-Umland-Raum Lübeck vorzuhalten und so das Grundzentrum Lüdersdorf und speziell den Wohnstandort Herrsburg zu stärken. So kommt der Gemeinde neben all den anderen zu erfüllenden zentralen Grundfunktionen eine umfassende Bedeutung als Wohnstandort zu. Die Sicherung des Eigenbedarfs und eine maßvolle, über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung, bildet für die Gemeinde eine wesentliche Voraussetzung der Stärkung des Grundzentrums als Siedlungsstandort. Mit der Erschließung der neuen Bauflächen soll ein Beitrag zur Deckung der Wohnraumbedarfs der Bevölkerung und damit zur Stabilisierung der Einwohnerzahlen geleistet werden. Die Gemeinde Lüdersdorf sieht die städtebauliche Entwicklung des Gebietes als Potenzial für ihre weitere positive Entwicklung an.

In Auswertung des Beteiligungsverfahrens zum Vorentwurf wurde der Berücksichtigung der Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse ein besonderer Vorrang eingeräumt. Die Gemeinde hat diese Belange beachtet. Der Plangeltungsbereich wurde um die Fläche des vorhandenen Aldi-Marktes und

daran angrenzende Flächen parallel zur Bahnstrecke erweitert, mit dem Ziel, auf diesen Flächen die gutachterlich bestimmten aktiven Lärmschutzmaßnahmen realisieren zu können. Der Realisierung aktiver Lärmschutzmaßnahmen ist im Rahmen der Abwägung der Vorrang vor passiven Lärmschutzmaßnahmen einzuräumen. Diesem Grundsatz ist die Gemeinde gefolgt. Die mit den Entwurfsunterlagen gutachterlich bestimmten aktiven Schallschutzmaßnahmen waren vorzugsweise so dicht wie möglich an der Schallquelle (Bahnstrecke) vorzusehen. Die Realisierung aktiver Lärmschutzmaßnahmen war mit dem Grunderwerb von Flächen der DB AG verbunden. Dieser Grunderwerb ist auch nach mehrjährigen Verhandlungen mit der DB AG nicht zustande gekommen, so dass zur Realisierung der gemeindlichen Planungsziele auf ein lärmrobustes städtebauliches Konzept und die Realisierung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen auf privaten Flächen abgestellt wird. Zudem bekommen Lösungen zur lärmoptimierten Grundrissausrichtung und passive Schallschutzmaßnahmen eine stärkere Bedeutung.

Die Gemeinde wollte die ursprünglichen Entwicklungsabsichten des Aldi-Marktes mit dieser Planung berücksichtigen. Es war das Ziel, den Markt am Standort zu ertüchtigen, die Verkaufsfläche zu erweitern und damit verbunden aktive Schallschutzmaßnahmen (Verlagerung der Anlieferung) festzusetzen und umzusetzen. Für die Gemeinde stellt der Erhalt des Aldi-Marktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung ein vorrangiges städtebauliches Ziel dar. Dieses städtebauliche Ziel wurde durch die Verlagerung des Marktstandortes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches bereits realisiert. Mit der Realisierung der Verlagerung ergeben sich planungsrechtliche Auswirkungen auf die Fläche des sonstigen Sondergebietes Einzelhandel (SO-EH) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“. Für den aufgegebenen Marktstandort ist lediglich die im Bestand vorhandene Verkaufsfläche von 885 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen. Die Ausnutzung der bisher festgesetzten Verkaufsfläche sowie Verkaufsflächenerweiterungen sind nicht mehr zulässig und entsprechen nicht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

#### **4.2 Städtebauliches Konzept**

Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes lag das folgende städtebauliche Konzept aus dem Jahr 2015 zugrunde.

Das städtebauliche Konzept sah vor, die begonnene städtebauliche Entwicklung fortzusetzen. Die vorhandene Erschließungs- und Bebauungsstruktur wurde aufgenommen. Entlang der Weiterführung der Erschließungsstraße war eine beidseitige Wohnbebauung vorgesehen.



Abb. 8: Städtebauliches Konzept Januar 2015, Quelle: Planungsbüro Mahnel

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse erfolgte die Erweiterung des Plangeltungsbereiches, um die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zu sichern. Das städtebauliche Konzept wurde demzufolge an diese Belange mehrfach angepasst. Das jetzt vorliegende städtebauliche Konzept berücksichtigt aktive Schallschutzmaßnahmen ohne Inanspruchnahme von Flächen der DB AG. Ein Flächenerwerb bzw. Gestattungsverträge sind diesbezüglich nicht zustande gekommen.

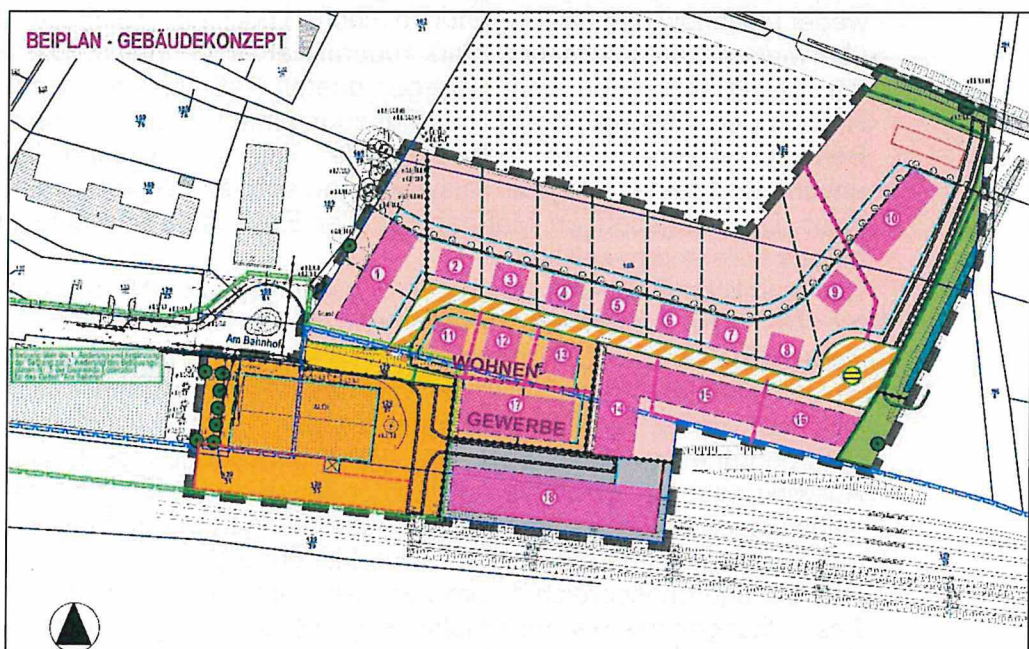


Abb. 9: lärmrobustes städtebauliches Konzept März 2024, Quelle: Planungsbüro Mahnel

Die geplante gewerbliche Riegelbebauung entspricht den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen aufgrund der vorangegangenen gutachterlichen Bewertungen zu dem Wohnstandort. Die Anordnung der dreigeschossigen

Baukörper der geplanten Wohnbebauung kann als Gebäuderiegel oder als Einzelhäuser erfolgen. Zu diesen städtebaulichen Konzeptvarianten wurden Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Die Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse kann über eine lärmoptimierte Grundrissausrichtung und passive Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

#### **4.3 Ersatz des Bebauungsplanes Nr. 5 in einem räumlichen Teilbereich**

##### Bebauungsplan Nr. 5 „Peermoor“

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt seit 1995 über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 „Peermoor“ und über insgesamt 15 Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 überdeckt eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Peermoor“ der Gemeinde Lüdersdorf (Überlagerungsbereich 1). Es handelte sich zunächst um die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Die Planungsziele haben sich in diesem Bereich grundlegend geändert und die Gemeinde stellt den Bebauungsplan Nr. 17 als eigenständigen Bebauungsplan in einem zweistufigen Regelverfahren auf.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 „Peermoor“ sind im Überlagerungsbereich 1 mit dem Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ Festsetzungen zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Überlagerung von Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Ziel war es, Maßnahmen der Erstaufforstung umzusetzen. Entsprechende Erstaufforstungen wurden bereits auf anderen Flächen, in der Gemarkung Wendelsdorf, Flur 1, Flurstück 125/1 - 6 in Abstimmung mit dem Forstamt Grevesmühlen vollständig realisiert. Die Flächen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5, die mit dem Bebauungsplan Nr. 17 überplant werden, sind nicht mehr für Erstaufforstungen vorgesehen und erforderlich. Es handelt sich weder um landwirtschaftlich genutzte Flächen noch um Waldflächen, sondern um überwiegend aufgelassenes stark ruderalisiertes Grünland. Die Auswirkungen der Einbeziehung von einer untergeordneten Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 5 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 sind nur auf diesen Bereich begrenzt. Der fortbestehende Teil des Ursprungsplanes behält unverändert seine Gültigkeit. Auswirkungen auf den Ursprungsplan ergeben sich nicht. Die festgesetzten Maßnahmen der Erstaufforstung sind an anderer Stelle bereits vollständig realisiert.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Peermoor“ beträgt ca. 78,22 ha. Durch die Einbeziehung einer Teilfläche von 1,91 ha in den Bebauungsplan Nr. 17 ergeben sich keine weiteren Anpassungserfordernisse im verbleibenden Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5. Es handelt sich um einen räumlich klar eingrenzbaaren Änderungsbereich der einen untergeordneten Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes betrifft. Die Auswirkungen der Planänderung bleiben auf diese Bereiche begrenzt und haben keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den fortbestehenden Teil des Ursprungsbebauungsplanes. Das bisherige Planungsrecht für die Flächen im Überlagerungsbereich 1 wird nach Abschluss des Planverfahrens durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 vollständig ersetzt. Es gelten in dem Überlagerungsbereich 1 somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17.

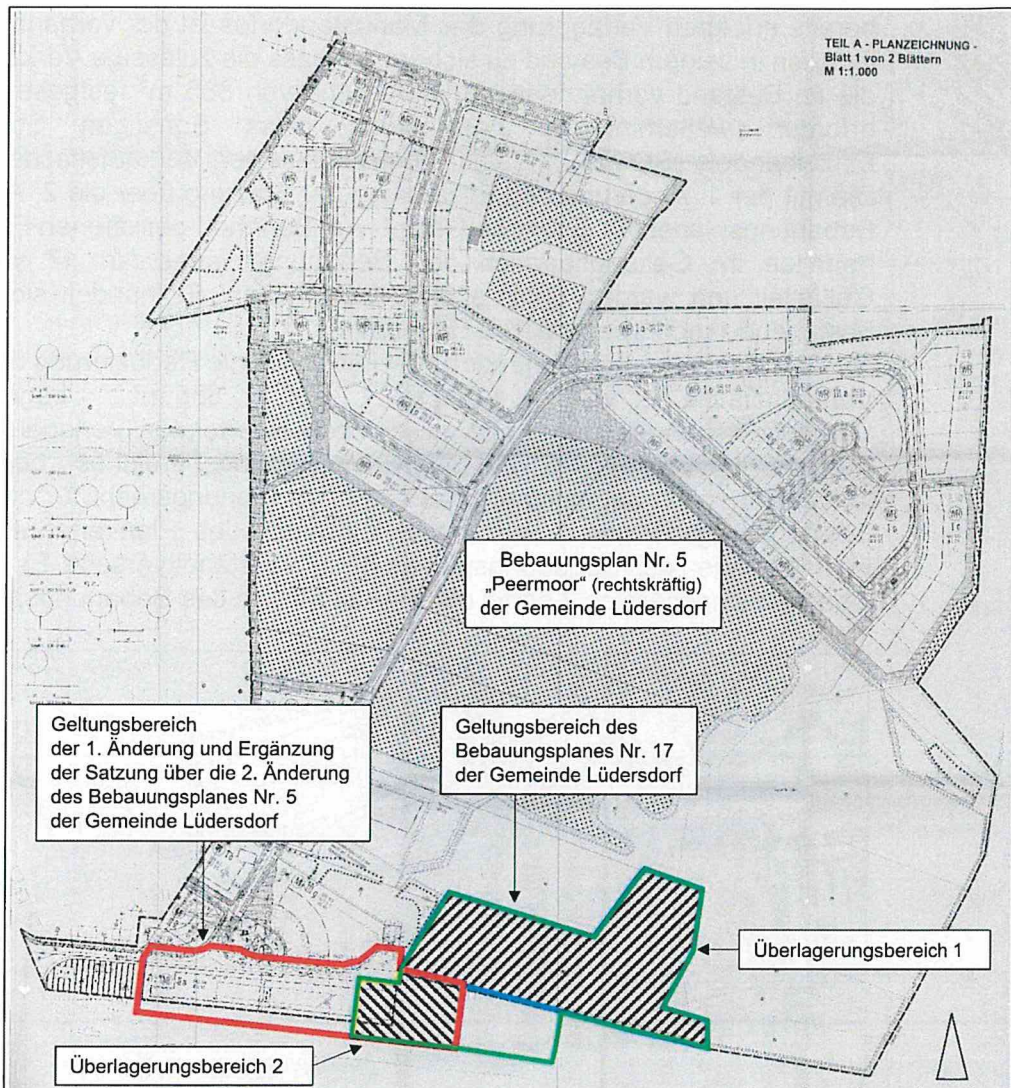


Abb. 10: Darstellung der Überlagerungsbereiche mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, (ohne Maßstab)

Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für das Gebiet "Am Bahnhof"  
Die Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für das Gebiet "Am Bahnhof" ist eine der rechtsverbindlichen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Peermoor“.

In dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ wird der vorhandene Standort des Aldi-Marktes, der sich im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 befindet, mit einbezogen. Der Überlagerungsbereich 2 betrifft das sonstige Sondergebiet SO2. Die zulässige Verkaufsfläche wurde im SO2 mit 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es wurden zudem die überbaubaren Grundstücksflächen, die Grund- und Geschossflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen und die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Einbeziehung des Überlagerungsbereiches 2 in den Plangeltungsbereich wurde zunächst aus Gründen der Realisierung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen und den geplanten Erweiterungsabsichten des Aldi-Marktes erforderlich. Mit der

bereits erfolgten Verlagerung des Marktstandortes ist der vorhandene Standort lediglich in seinem Bestand zu sichern, so dass die zulässige Verkaufsfläche auf die im Bestand vorhandene Verkaufsfläche von 885 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Dies erfordert weiterhin die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Einzelhandels (SO-EH) mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von 885 m<sup>2</sup>. Die mit der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet "Am Bahnhof" getroffenen Festsetzungen behalten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 weiterhin ihre Gültigkeit und werden entsprechend beibehalten. Es handelt sich um bereits bestehende rechtsverbindliche Baurechte.

Die Auswirkungen der Planänderung bleiben auf die Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> auf 885 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Verkaufsflächenreduzierung ist mit der bereits erfolgten Verlagerung des Aldi-Marktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches begründet und landesplanerisch abgestimmt. Das bisherige Planungsrecht für die Flächen im Überlagerungsbereich 2 wird nach Abschluss des Planverfahrens durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 vollständig ersetzt. Es gelten in dem Überlagerungsbereich 2 somit die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17.

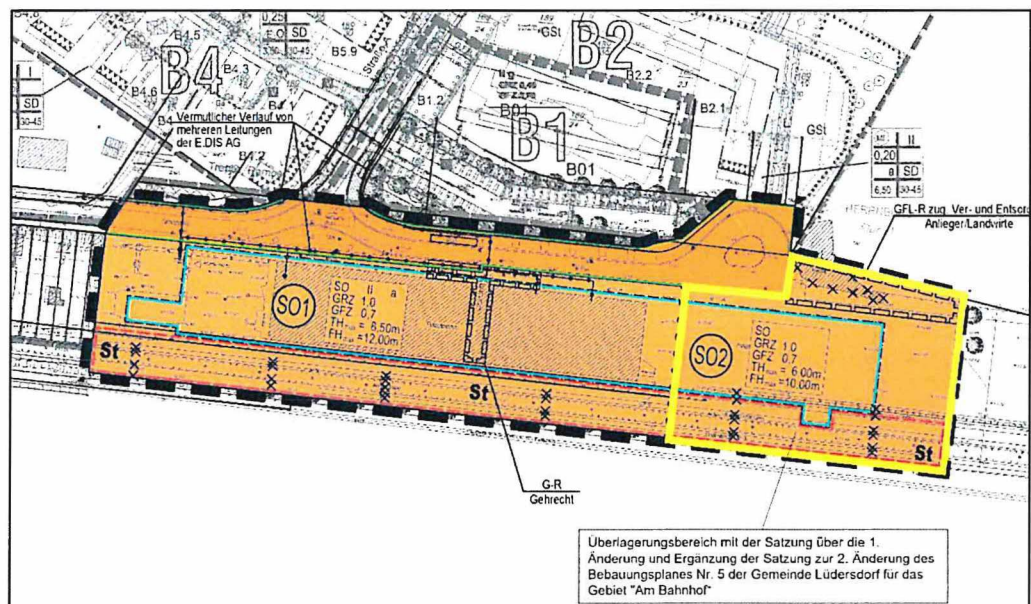


Abb. 11: Darstellung des Überlagerungsbereiches 2

#### 4.4 Planungsalternativen

Die Gemeinde Lüdersdorf hat mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg aufgestellt wurde, eine umfassende Alternativenprüfung zu dem geplanten Wohnstandort durchgeführt. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 26.02.2021 wirksam. Die Fläche des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 17 ist in der wirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche und bahnparallel als Gewerbegebiet dargestellt und somit bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird mit dieser Planung Rechnung getragen, von einer weitergehenden Alternativenprüfung verschiedener Standorte kann somit abgesehen werden.

Für den Standort spricht die Angrenzung des Plangebietes an den bereits bebauten Siedlungsbereich, die gute verkehrliche Anbindung auch an den ÖPNV sowie die Lage des Plangebietes in Angrenzung an den zentralen Bereich der verbrauchernahen Grundversorgung mit Einzelhandelseinrichtungen und ergänzenden Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten. Mit der Planung erfolgt zudem die abschließende Regelung der Verlagerung des Aldi-Marktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.

Eine zusätzliche Überprüfung der Innenentwicklungspotenziale im Gemeindehauptort wurde vorgenommen. Der Siedlungskörper wird durch die umschließenden internationalen und nationalen Schutzgebiete sowie durch nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope und Waldflächen mit den damit verbundenen Restriktionen in seinen Entwicklungsmöglichkeiten erheblich eingeschränkt. Dies betrifft sowohl Innenentwicklungspotenziale in den Randbereichen als auch innerörtliche Flächen. Innerörtliche Baulandreserven innerhalb der bestehenden rechtswirksamen Bebauungspläne im Gemeindehauptort sind nicht vorhanden. Die Bebauungspläne sind umgesetzt und realisiert. Für die wenigen straßenbegleitenden innerörtlichen freien Baugrundstücke ist ein Flächenzugriff aufgrund der bestehenden privaten Eigentumsverhältnisse, der realen Grundstücksnutzung (hier Freiflächen vor vorhandener Wohnbebauung) und des naturräumlichen Bestandes nicht gegeben. Die Gemeinde Lüdersdorf kann somit nachweisen, dass adäquate Innenentwicklungspotenziale im Gemeindehauptort nicht zur Verfügung stehen.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde einen städtebaulich integrierten Standort mit guter Verkehrsanbindung und fußläufiger Erreichbarkeit der relevanten Infrastruktur unter Mitbenutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen in direkter Angrenzung an die vorhandenen bebauten Siedlungsbereiche gewählt, um den Wohnraumbedarf in der Gemeinde zu sichern.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 1 Nr. 5, 6 und 9 BauNVO)

##### Textliche Festsetzungen

*In dem Allgemeinen Wohngebiet WA bestehend aus den Teilgebieten WA1, WA2.1, WA2.2 und WA3, sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:*

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

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

*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.*

*In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO*

- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

*gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.*

*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.*

#### Begründung

Entsprechend den dargestellten Planungszielen unter Berücksichtigung der westlich angrenzenden Wohnbebauung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Dieses wird in die Teilgebiete WA1, WA2.1, WA2.2 und WA3 gegliedert, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung unterscheiden.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß ihrer Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen, so dass außer der Wohnnutzung in einem gewissen Umfang auch andere Nutzungen zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind. Der Wohnnutzung soll in jedem Fall der Vorrang eingeräumt werden.

Aufgrund der angrenzenden Einzelhandelsnutzungen kann die Versorgung der Bewohner des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sichergestellt werden, so dass innerhalb des kleinen Wohnstandortes die der Versorgung des Gebietes dienende Läden ausgeschlossen werden.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die im Plangebiet ausgeschlossen werden, können Störungen der Wohnnutzungen ausgehen, die unerwünscht sind und vermieden werden können. Es sollen solche Nutzungen zulässig sein, die sich nach ihrem Störpotenzial der Wohnnutzung unterordnen.

Die Integration in die städtebauliche Gesamtsituation unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließungssituation sind zudem die Gründe für den Nutzungsausschluss. Es wird mit der Planung die Dauerwohnnutzung angestrebt und kein Nutzungsmix mit Ferienwohnungen. Es könnten dringend benötigte Wohnbauflächen der Wohnnutzung entzogen werden.

#### **5.1.2 Mischgebiet**

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

Die Festsetzung des Mischgebietes im Übergang zu der geplanten Wohnnutzung sowie die Gliederung des Mischgebietes erfolgt zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Hierbei finden sowohl die Verkehrslärmbelastungen als auch gewerbliche Emissionen Berücksichtigung.

#### Textliche Festsetzungen

*In dem Mischgebiet im Teilgebiet M 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.  
Sonstige Gewerbebetriebe sind im Teilgebiet MI 1.1 nur ausnahmsweise  
zulässig.*

*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,  
Wohngebäude sind im Teilgebiet MI 1.2 nur ausnahmsweise zulässig.*

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

*In dem Mischgebiet sind in den Teilgebieten 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.*

*In dem Mischgebiet sind in den Teilgebieten 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.*

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

#### Begründung

Aufgrund der Lage der Fläche zwischen gewerblichen Flächen eines eingeschränkten Gewerbegebietes entlang der Bahnstrecke und den für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen wird in diesem Bereich ein gegliedertes Mischgebiet mit den Teilgebieten MI1.1 und MI1.2 vorgesehen. Dessen ungeachtet handelt es sich um ein einheitliches Baugebiet. Die beiden Teilgebiete werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gegliedert, so dass im südlichen Teil welcher zu dem eingeschränkten Gewerbegebiet und der Bahnstrecke orientiert ist, vorwiegend gewerbliche Nutzungen im Bereich des Kleingewerbes angesiedelt werden sollen und im nördlichen zur Wohnnutzung ausgerichteten Teil soll die Wohnnutzung dominieren. Die Gliederung des Mischgebietes stellt dabei auf die umgebenden und geplanten Nutzungen ab. Die beiden Hauptnutzungsarten des Mischgebietes sind gemäß den textlichen Festsetzungen in keinem der Teilgebiete ausgeschlossen. Das entspricht insgesamt dem Gebietscharakter eines Mischgebietes.

Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sollen ausgeschlossen werden, um die angrenzende Wohnbebauung nicht

zusätzlichen und unerwünschten Lärmbelastigungen auszusetzen. Im gewerblich genutzten Teil des Mischgebietes MI1.2 werden zudem die allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Diese Anlagen sind im Gemeindegebiet an integrierten Standorten vorhanden und können über kurze Wege erreicht werden. Zudem dient der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dem Schutz des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde.

### **5.1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO, § 1 Abs. 1 Nr. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

#### Textliche Festsetzungen

*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.

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

*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.*

#### Begründung

Die Festsetzung und Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt, um die erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen parallel zu Bahnstrecke Lübeck-Straßburg (Uckerm.) realisieren zu können. Geplant und erforderlich ist hierbei eine Riegelbebauung entlang der Bahnstrecke, die gleichzeitig als aktive Lärmschutzmaßnahme für das allgemeine Wohngebiet dient. Die geplante Riegelbebauung entspricht den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen aufgrund der vorangegangenen gutachterlichen Bewertungen zu dem Wohnstandort. Es handelt sich um ein lärmrobustes städtebauliches Konzept, welches in Teilen geeignet ist, die rückwärtigen Teilgebiete des Plangebiets vor dem Schienenverkehrslärm abzuschirmen.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, sowie Lagerhäuser und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Der zulässige Störgrad der Betriebe wurde auf nicht wesentlich störende Betriebe beschränkt, die auch in Mischgebieten zulässig wären. Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorrangig der Ansiedlung von Kleingewerbe. Mit der Zulässigkeit dieser Nutzungen wird gewährleistet, dass die angrenzende Wohnbebauung nicht über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird und

gleichzeitig die erforderliche Bebauung parallel zur Bahnstrecke als aktiver Lärmschutz realisiert werden kann.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind die allgemein zulässigen Nutzungen Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Dieser Ausschluss wurde getroffen, um die Zielsetzung des aktiven Lärmschutzes realisieren zu können. Lagerplätze, und Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind eher ungeeignet die Anforderungen an eine geschlossene Riegelbebauung zu erfüllen. Mit der Planung ist die Reduzierung von Nutzungskonflikten infolge von Lärmbeeinträchtigungen ein städtebauliches Ziel.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind in der Regel mit einer Aufenthalts-/ Wohnfunktion von Menschen verbunden. Der Ausschluss erfolgt, um eine Beeinträchtigung dieser Nutzungen durch Verkehrslärm der angrenzenden Bahnstrecke zu vermeiden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind an integrierten Standorten des Gemeindegebietes möglich und auch schon vorhanden, so dass die Zulässigkeit in einer gewerblichen schallschützenden Riegelbebauung aufgrund der Lage und der Zweckbestimmung ausgeschlossen wird. Vergnügungsstätten werden wegen ihres i.d.R. anzunehmenden störenden Zu- und Abgangsverkehr auch abends und nachts und an den Wochenenden ausgeschlossen. Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt durch die Gliederung des Baugebietes sowie den Ausschluss der ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gewahrt.

#### **5.1.4 Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

##### Textliche Festsetzung

*Das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel dient der Unterbringung von Betrieben für den großflächigen Einzelhandel mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 885 m<sup>2</sup> sowie der Unterbringung der zugehörigen Stellplätze und dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen.*

##### Begründung

Die Einbeziehung des Teilgebietes SO2 aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet "Am Bahnhof" war zunächst erforderlich, um die gutachterlich bestimmten aktiven Schallschutzmaßnahmen festzusetzen und den geplanten Erweiterungsabsichten des Aldi-Marktes an dem Standort Rechnung zu tragen. Mit der erfolgten Verlagerung des Marktstandortes wird der vorhandene Standort in seinem Bestand gesichert, so dass die zulässige Verkaufsfläche auf die im Bestand vorhandene Verkaufsfläche von 885 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Dies erfordert weiterhin die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes Einzelhandel (SO-EH) mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von 885 m<sup>2</sup>. Die mit der 1.

Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet "Am Bahnhof" getroffenen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und werden entsprechend beibehalten, da es sich um rechtsverbindliche Baurechte handelt. Die Verkaufsflächenreduzierung an dem bestehenden Standort war die Voraussetzung für die Verlagerung des Aldi-Marktes und dient der Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Lüdersdorf. Eine Nachnutzung des Standortes durch einen Discounter schließen die Grundstückseigentümer aus.<sup>9</sup>

Im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel sind Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carpools) nach § 12 BauNVO sind unzulässig. Nebenanlagen in diesem Zusammenhang können z.B. Unterstände für Einkaufswagen sein.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 Abs. 2, § 17 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Hierbei orientieren sich das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen an der näheren Umgebung.

#### Begründung Grundflächenzahl Allgemeines Wohngebiet (WA):

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird für die Teilgebiete WA1, WA2.1 und WA3 eine Grundflächenzahl entsprechend den Orientierungswerten des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es, Wohnungen in unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungen mit Betreuungsangeboten zu realisieren. Vorteilhaft wird die Mischung aus verdichteten Wohnformen und Einfamilien- und Doppelhäusern gewertet, so dass eine bessere Ausnutzung des Baulandes erfolgen wird. Somit wird auf die Ausnutzung des Orientierungswertes des § 17 Abs. 1 BauNVO von einer GRZ von 0,4 für die Teilgebiete WA1, WA2.1 und WA3 orientiert, die nicht zwingend für eine klassische Einfamilienhausbebauung vorgesehen sind, sondern gemäß dem städtebaulichen Konzept andere Wohnformen berücksichtigen sollen.

Für das Teilgebiet WA2.2 wird eine Grundflächenzahl von 0,25 als Höchstmaß festgesetzt. Für die Baugrundstücke in Randlage des Plangebietes kann dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch die erhebliche Unterschreitung des Orientierungswertes von 0,4 vollumfänglich Rechnung getragen werden.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten baulichen Anlagen, nicht jedoch durch die Hauptanlagen, um bis zu 50% überschritten werden. Dies umfasst Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

---

<sup>9</sup> Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co.KG, E-Mail vom 28.02.2024

Begründung Grundflächenzahl Mischgebiet (MI):

Für das Mischgebiet wird im Teilgebiet MI1.1 eine Grundflächenzahl von 0,4 und im Teilgebiet MI1.2 eine Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Die differenzierten Ausnutzungskennziffern begründen sich in den unterschiedlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und berücksichtigen somit den Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Begründung Grundflächenzahl eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe):

Für Gewerbegebiete sieht die BauNVO § 17 Abs. 1 einen Orientierungswert für die GRZ von 0,8 vor. Dieser wird hier festgesetzt. Durch die Errichtung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen darf die festgesetzte GRZ um maximal 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die enthaltene Begrenzung der GRZ auf 0,8 wird mit der zulässigen GRZ für bauliche Hauptanlagen bereits erreicht. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird folgende abweichende Regelung als textliche Festsetzung getroffen.

Textliche Festsetzung 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.*

Begründung

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse soll eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,95 möglich sein. Mit der GRZ von 0,95 wird der Orientierungswert für die Obergrenzen des § 17 BauNVO überschritten. Dies bedarf einer städtebaulichen Begründung. Zudem muss dargelegt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 ist auf eine Teilfläche des Plangebietes von 2.535 m<sup>2</sup> beschränkt. Es handelt sich insgesamt um eine Mehrversiegelung von 380 m<sup>2</sup> innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes. Maßgebend ist die erforderliche Ausbildung eines bahnparallelen geschlossenen schallschützenden Gebäuderiegels entsprechend den gutachterlichen Berechnungen zum Schallschutz. Der Gebäuderiegel ist eine aktive Lärmschutzmaßnahme zum Schutz der angrenzenden Nutzungen vor Schienenverkehrslärm und ist zwingend umzusetzen. Die vorgelagerten Flächen des Gebäuderiegels sollen für Zufahrten und Stellplätze vorgesehen werden. Aufgrund der Begrenzung der GRZ im übrigen Plangebiet und der erheblichen Unterschreitung der GRZ im Teilgebieten WA2.2 sind keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt zu erwarten. Als ausgleichende Maßnahme im eingeschränkten Gewerbegebiet selbst werden Festsetzungen zur Fassadenbegrünung für die zur Bahnanlage gerichteten Fassadenflächen getroffen.

Begründung Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO-EH):

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel wird entsprechend der rechtsverbindlichen Planung beibehalten und spiegelt den bereits genehmigten Bestand wider.

**5.2.2 Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 und §18 BauNVO)

Begründung zur Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI):

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe und die Zahl der Vollgeschosse wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung und berücksichtigt die gutachterlich bewerteten Belange des Schallschutzes.

Abweichend von der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 9,50 m im allgemeinen Wohngebiet ist im Teilgebiet WA2.1 eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 11,00 m festgesetzt. Hierbei werden entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf die geplanten Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zusätzlich mit berücksichtigt.

Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen wurde grundstücksbezogen über NHN gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz DHHN 92 zeichnerisch festgesetzt. Auf den Grundstücken erfolgt gemäß den Vorgaben der technischen Planung ein Bodenauftrag und ein Bodenabtrag zur Vorbereitung des Geländes zur Bebauung und zur Geländeanpassung.

Zusätzlich wird die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) geregelt, der als Bezugshöhe für die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt. Die ergänzende Festsetzung, nach der die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 0,35 m über der Höhe des festgesetzten unteren Bezugspunktes liegen darf, soll die ortsuntypische Anlage überhöhter Sockel sowie Aufschüttungen verhindern.

Begründung zur Höhe der baulichen Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)

Die Höhe der baulichen Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) wird durch die minimale Traufhöhe ( $TH_{\min}$ ) und die maximale Traufhöhe ( $TH_{\max}$ ) bestimmt. Die Festsetzung der minimalen Traufhöhe ist städtebaulich erforderlich, um die gutachterlich bestimmten aktiven Lärmschutzfestsetzungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe wird getroffen, um eine Besonnung und Belichtung der angrenzenden Baugrundstücke zu gewährleisten. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) gilt der grundstücksbezogen festgesetzte Bezugspunkt von 11,30 m über NHN gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz DHHN 92.

---

Begründung zur Höhe der baulichen Anlagen im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (SO-EH)

Die getroffenen Höhenfestsetzungen im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel wird entsprechend der rechtskräftigen Planung beibehalten und spiegelt den bereits genehmigten Bestand wider.

**5.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO)

Im festgesetzten Mischgebiet wurde die Zahl der Vollgeschosse aus Schallschutzgründen auf ein Vollgeschoss begrenzt. Verbunden mit einer maximal zulässigen Dachneigung kann somit die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Im Bebauungsplan wird für das allgemeine Wohngebiet in den Teilgebieten WA1, WA2.1 und WA3 die Zahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse begrenzt. Städtebauliches Ziel ist es, Wohnungen in unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungen mit Betreuungsangeboten zu realisieren. Im Teilgebiet WA2.2 sind dann Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen, so dass hier die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse begrenzt werden kann. Bei Ausnutzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe kann sichergestellt werden, dass keine überdimensionierten Baukörper entstehen können. Das dritte zulässige Vollgeschoss kann auch als Staffelgeschoss ausgebildet werden.

**5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

**5.3.1 Bauweise**

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

Offene Bauweise

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes wird die gebietstypische offene Bauweise festgesetzt und es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Festsetzung entspricht der Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohnbebauung und soll als Abschluss und Abrundung des Siedlungskörpers beibehalten werden.

Abweichende Bauweise

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe ist die Errichtung eines geschlossenen Gebäuderiegels als aktive Schallschutzmaßnahme gutachterlich bestimmt worden. Zur Umsetzung ist es erforderlich, die abweichende Bauweise mit der Maßgabe festzusetzen, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Zudem ist der geplante schallschützende Gebäuderiegel an die nördliche Grundstücksgrenze heranzubauen. Diese aktive Schallschutzmaßnahme in der gutachtlich bestimmten Ausdehnung bildet die zwingende Voraussetzung für die Realisierung der geplanten schutzbedürftigen Wohnbebauung innerhalb des Mischgebietes und in Teilen des allgemeinen Wohngebietes.

Im sonstigen Sondergebiet (SO-EH) gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise wird entsprechend der rechtsverbindlichen Planung beibehalten und spiegelt den bereits genehmigten Bestand wider.

### 5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Abweichend von der Festsetzung der Baugrenzen ist es erforderlich, zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im eingeschränkten Gewerbegebiet G<sub>Ee</sub> zu den bahnungewandten Seiten eine Baulinie festzusetzen.

Mit der Festsetzung von Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, die durch Hauptanlagen überbaut werden kann. Die durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster halten i.d.R. den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Grenzabstand von 3,00 m ein.

#### Begründung zu den festgesetzten Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet (WA):

In den allgemeinen Wohngebieten werden die Baugrenzen entsprechend dem städtebaulichen Konzept vorwiegend als straßenbegleitende Flächen festgesetzt und verlaufen in einem Abstand von 3,00 m zur Planstraße A. Die Baugrenzen berücksichtigen den sogenannten Vorgartenbereich als Freihaltezone zu den Verkehrsflächen.

Die Baugrenze im Teilgebiet WA2.1 in Bezug auf die Planstraße B weicht mit 7,40 m bis 10,00 m von dem ansonsten festgesetzten Abstand von 3,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ab. Dies begründet sich mit der Berücksichtigung einer größeren Distanz der Bebauung an der direkten Zufahrt zum Plangebiet und zu dem Einzelhandelsbetrieb.

In den Teilgebieten WA2.1, WA2.2 und WA3 erfordert die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes von 30,00 m die Festsetzung von rückwärtigen Baugrenzen und den daraus resultierenden Baufenstern. Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes können Terrassen in dem durch Baugrenzen festgesetzten Bereich in einer Tiefe von 5,00 m zugelassen werden. Die Festsetzung berücksichtigt die Anordnung der Außenwohnbereiche auf der bahnlärmabgewandten Gebäudeseite. Der gesetzlich geregelte Waldabstand von 30 m ist durch die in der Planzeichnung dargestellte Waldabstandslinie gekennzeichnet.

Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes können Ausnahmen zugelassen werden, wenn forstrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Das Planungsziel der Gemeinde besteht im Teilgebiet WA 2.2 darin, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze bis zu rückwärtigen Baugrenze für Terrassen zuzulassen. Die Festsetzung bezieht sich auf § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und regelt Art und Umfang von Ausnahmen dahingehend, dass die rückwärtige Baugrenze mit Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen bis zu Baugrenze für Terrassen ausnahmsweise überschritten werden darf. Es handelt sich um Regelungen in Bezug auf die Überschreitung der Baugrenze und nicht um die Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO im Teilgebiet WA2.2. Es handelt sich hier um eine Ausnahmeregelung im Teilgebiet WA2.2 zugunsten der Bauherren aufgrund der großen Grundstückstiefen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes. Diese Ausnahmen bedürfen einer forstrechtlichen Genehmigung der zuständigen Forstbehörde.

Ein Überschreiten der westlichen Baugrenze im Teilgebiet WA2.1 mit Terrassen und Balkonen auf der gesamten Gebäudelänge bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 m soll ermöglicht werden und berücksichtigt die Anordnung von Terrassen und Balkonen in westlicher Ausrichtung und zur lärmabgewandten Gebäudeseite. Dabei ist ein möglicher Eingriff in den Wurzelschutzbereich des vorhandenen nach § 18 NatschAG M-V geschützten Baumes auszugleichen. Die Inaussichtstellung des Eingriffs in den Wurzelschutzbereich ist bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Die Genehmigung ist der Verfahrensdokumentation beizufügen. Der erforderliche Ausgleich ist im Teilgebiet WA2.1 zu erbringen.

Begründung zu den Baugrenzen im Mischgebiet (MI):

Im Mischgebiet wird ein großes Baufenster festgesetzt, um eine möglichst flexible Anordnung der baulichen Anlagen zu ermöglichen.

Begründung zu den festgesetzten Baulinien/ Baugrenzen im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE):

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) wird zu den bahnzugewandten Seiten und zur nördlichen Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt. Für die innere Abgrenzung des Baufensters werden Baugrenzen als ausreichend angesehen. Auf der Baulinie ist der gutachterlich bestimmte Gebäuderiegel bzw. eine lückenlose Rückwand in der Höhe von mindestens 5,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt zu errichten. Es handelt sich hierbei um eine aktive Lärmschutzmaßnahme gegenüber Schienenverkehrslärm zur Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse. Die aktive Lärmschutzmaßnahme soll so dicht wie möglich und zulässig an der Lärmquelle realisiert werden, so dass die Festsetzung einer Baulinie geboten ist.

Begründung zu Baugrenzen im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel (SO-EH):

Die festgesetzten Baugrenzen im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel werden entsprechend der rechtsverbindlichen Planung beibehalten und spiegeln den bereits genehmigten Bestand wider.

#### **5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

*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,
- Standorte für Abfallbehälter.

*Im Teilgebiet WA2.1 können ausnahmsweise Stellplätze zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A außerhalb des Kurvenbereiches zugelassen werden.*

Begründung

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sowie Nebenanlagen, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, sind zwischen der straßenseitigen

Baugrenze und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Die Festsetzung dient dem Freihalten der ortstypischen Vorgartenbereiche. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht nur im Hinblick auf die Hauptgebäude zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan diese einschränkende Festsetzung für Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der Vorgartenbereiche. Die Vorgartenbereiche sollen nicht durch hervortretende Nebengebäude, Garagen oder überdachte Stellplätze gestört und optisch beeinträchtigt werden. Von Stellplätzen geht bei einer geringen Tiefe der Vorgartenbereiche eine gleichartige Wirkung aus. Zudem dienen die Vorgartenbereiche als Freihaltezone zu den festgesetzten Verkehrsflächen.

Im Teilgebiet WA2.1 können zudem ausnahmsweise Stellplätze zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße A außerhalb des Kurvenbereiches zugelassen werden. Der Kurvenbereich stellt den Bereich dar, der in der Planzeichnung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt ist. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Stellplätzen begründet sich mit den festgesetzten Zufahrtsverboten, den geplanten Grundstückszuschnitten und der Lage der Baugrundstücke. Die Ausnahmeregelung ist aus städtebaulichen Gründen für diesen untergeordneten Straßenabschnitt vertretbar, da die Öffnung und Erlebbarkeit des Straßenraumes erst nach dem Kurvenbereich der Planstraße A eine städtebauliche Relevanz und optische Wirkung entfaltet. Für das angrenzende Grundstück MI 1.1 Nr. 13 trifft diese Ausnahmeregelung nicht zu, da die Zufahrtsmöglichkeiten hier beschränkt wurden, um insgesamt die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer in diesem Bereich zu verbessern.

Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch stationäre Geräte (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in den Vorgartenbereichen unzulässig.

Im Baugebiet WA 3 wurde außerhalb der Baugrenze und innerhalb der Waldabstandsfläche eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze/ überdachte Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Grundstücke Nr. 11 und Nr. 12 im Teilgebiet WA3 festgesetzt. Eine massive Bebauung als Abgrenzung zur freien Landschaft durch Garagen ist nicht städtebauliches Ziel der Gemeinde. In Abhängigkeit der Inanspruchnahme der übrigen Grundstücksflächen können die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze als Stellplätze oder überdachte Stellplätze ausgebildet werden.

Zum Schutz der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der geschützten Bäume zulässig. Zu den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gehören auch Geräteschuppen sowie Abstell- und Gewächshäuser. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.

Im sonstigen Sondergebiet (SO-EH) sind Stellplätze entsprechend der rechtsverbindlichen Planung nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Anlieferung des Einzelhandelsmarktes wurde entsprechend des genehmigten Bestandes berücksichtigt und die Flächen für Stellplätze wurden in diesem Bereich reduziert.

**5.5 Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Textliche Festsetzung

*In dem Allgemeinen Wohngebiet sind im Teilgebiet WA1 nur Wohngebäude mit Wohnungen, die im ersten Vollgeschoss als barrierefreie Wohnungen mit ebenerdigen Zugang herzustellen und ausschließlich für das altersgerechte Wohnen oder für mobilitätseingeschränkte Personen zu verwenden sind, zulässig.*

Begründung

Ziel der Gemeinde ist es, insbesondere für die Altersgruppe der Senioren/innen und für mobilitätseingeschränkte Personen Wohnmöglichkeiten zu schaffen, um zu gewährleisten, dass diese Bevölkerungsgruppe ihren Lebensabend in den sozial gewachsenen Strukturen verbringen kann. Die Gemeinde Lüdersdorf hat bei der Bereitstellung ihrer ursprünglich gemeindeeigenen Flächen für die Entwicklung des Standortes die gemeindliche Zielvorgabe gegeben, dass auch Wohnungen für die Bedarfsgruppe der Senioren/innen und der mobilitätseingeschränkten Personen realisiert werden. Der Standort ist an den bereits bebauten Siedlungsbereich mit bestehenden Betreuungseinrichtungen und – angeboten gut angebunden. Zudem besteht eine gute verkehrliche Anbindung an den ÖPNV und eine fußläufige Anbindung an den zentralen Bereich der verbrauchernahen Grundversorgung mit Einzelhandelseinrichtungen und ergänzenden Dienstleistungs- und auch ärztlichen Versorgungsangeboten.

Die Festsetzung wird für das Teilgebiet WA1 getroffen, da aufgrund der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der zusätzlichen Schutzwirkung der geplanten Bebauung gegenüber dem Schienenverkehrslärm eine kompakte dreigeschossige Bebauung möglich und zulässig ist.

Die Überlassung von Wohnungen an nicht durch diese Festsetzung begünstigte Personen und insbesondere die Verwendung der Wohnungen zu anderen als den festgesetzten Wohnzwecken ist unzulässig und würde eine planungsrechtlich relevante Nutzungsänderung darstellen.

Die Gemeinde wird eine Sicherung ihrer Festsetzung in einem städtebaulichen Vertrag verankern. Der Grundstückseigentümer ist sich dieser Festsetzung bewusst und bereit und in der Lage die Festsetzung zu realisieren. Aufgrund der Sicherung der Festsetzung in einem städtebaulichen Vertrag stehen der Gemeinde im Rahmen der Genehmigungsfreistellung die entsprechenden Möglichkeiten zur Sicherung zur Verfügung.

**5.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an die Straße „Am Bahnhof“ erfolgt über die Planstraße B als öffentliche Verkehrsfläche mit einem einseitigen Gehweg. Im Weiteren erfolgt die innere Erschließung (Planstraße A) des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Bestimmung als Mischverkehrsfläche. Die geplante Mischverkehrsfläche berücksichtigt maßgeblich den Zielverkehr im Plangebiet. Die Planstraße A endet in einer Wendeanlage und besitzt keine Verbindungsfunktion. Die Breite der

Mischverkehrsfläche beachtet die ausgewiesenen Lampen- und Baumstandorte innerhalb der technischen Planung. Die Aufenthaltsfunktion wird durch das gleichrangige Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer in den Vordergrund gestellt. Die geplante Wendeanlage wird so ausgebildet, dass diese für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug und die Feuerwehr ausgelegt ist.

Die Ausgestaltung der Verkehrsflächen obliegt der technischen Planung im nachgelagerten Genehmigungsverfahren. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien wurden als Vorgabe für diesen Bebauungsplan entsprechend aus der technischen Planung übernommen. Die Ausführungsplanung wurde bereits zur fachtechnischen Genehmigung bei der zuständigen Behörde eingereicht. Die für die Fachgenehmigung zuständige Straßenaufsichtsbehörde hat eine Fachgenehmigung mit Schreiben vom 05.05.2025 an den technischen Planer in Aussicht gestellt. Die Regelquerschnitte der Erschließungsstraße sind Gegenstand der Ausführungsplanung und werden in der Begründung ergänzt, so dass auf die Darstellung der Empfehlung der Straßenprofile auf der Planzeichnung verzichtet werden kann. Die Anordnung von öffentlichen Stellplätzen erfolgt ebenso in der nachgelagerten Ausführungsplanung.

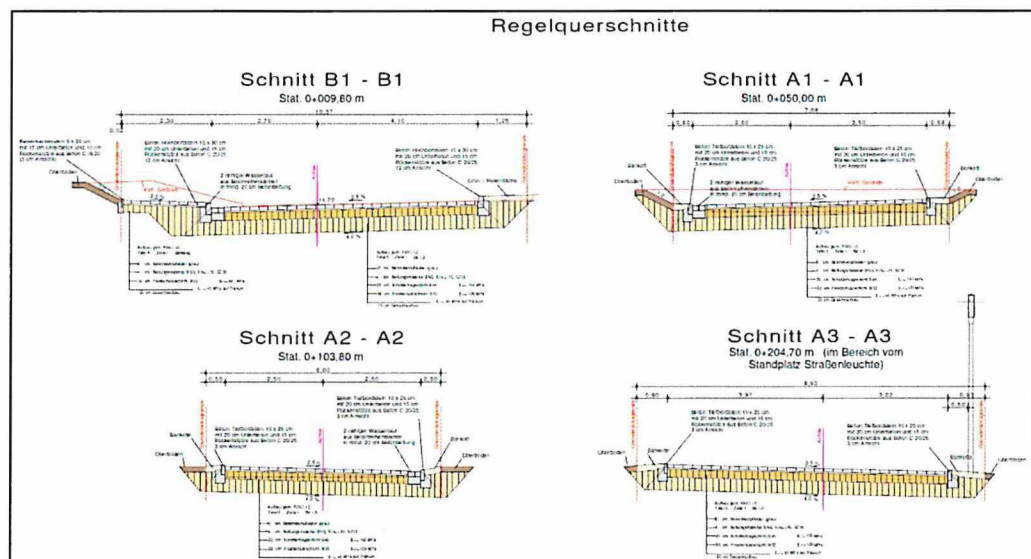


Abb. 12: Empfehlung der Straßenquerschnitte gemäß technischer Ausführungsplanung<sup>10</sup>

Die gewerblichen Nutzungen werden über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Grundstück des Aldi-Marktes erschlossen. Die erforderlichen Kurvenradien der Abfallsammelfahrzeuge nach RAST 06 wurden durch den technischen Planer innerhalb der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte berücksichtigt. Zudem wird die öffentliche Verkehrsfläche in Angrenzung an die Planstraße B für die Kurvenradien und die Zufahrt zu den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten benötigt und mit ausgebaut.

### Ruhender Verkehr

Der im Plangebiet entstehende Bedarf an privaten und Besucherstellplätzen soll vorrangig im Plangebiet selbst abgedeckt werden. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst vorzusehen.

<sup>10</sup> Erschließung B-Plan Nr. 17 Herrnburg, Gemeinde Lüdersdorf Ausführungsplanung, Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRO•GbR, Grevesmühlen, aufgestellt Juli/August 2016, überarbeitet August 2024, Jan., Feb. und Mai 2025

Entsprechend der technischen Planung werden fünf Parkplätze im öffentlichen Straßenraum des Plangebietes vorgesehen. Die abschließende Anordnung der öffentlichen Parkplätze wird in der technischen Ausführungsplanung festgelegt. Weitere Parkplätze sind in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet auf dem Parkplatz an der Straße „Am Bahnhof“ gegenüber dem Einkaufszentrum vorhanden.

#### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Für den Kurvenbereich der Planstraßen B und A wurden am Teilgebiet WA2.1 und am Teilgebiet MI1.1 Zufahrtsbeschränkungen getroffen, um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu erhöhen.

### **5.7 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Im Rahmen der technischen Ausführungsplanung wurde für die Grundstücke im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) Grundstück Nr. 19 und für die Grundstücke im Teilegebiet MI1.2 Nr. 16 und Nr. 17 eine Rohrrigole berücksichtigt, die als Fläche für Versickerung von Niederschlagswasser unterhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts GFL-R1 im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt wird. Die Rohrrigole ist geeignet das Niederschlagswasser der Dachflächen der zugeordneten Grundstücke aufzunehmen. Zudem ist die Rohrrigole mit einem Notüberlauf an die Regenwasserleitung in der Planstraße B angeschlossen. Die ausreichende Bemessung ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **5.8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen und weiter zur Herstellung der Bebaubarkeit der Baugrundstücke Geländemodellierungen erforderlich. Die Geländemodellierungen werden durch die Festsetzung von Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen innerhalb des Plangebietes geregelt und dienen der Herstellung der Bebaubarkeit von Baugrundstücken. Die Höhe der Aufschüttungen bzw. die Tiefe der Abgrabungen ist nur bis zu dem auf dem Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig. Im Rahmen der technischen Planung wurden bereits die Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen mit dem Ziel ermittelt, durch die beabsichtigten Geländemodellierungen Geländesprünge auszugleichen. Voraussetzung für die Festsetzung der Auftrags- und Abtragsflächen bilden die Vorgaben der technischen Planung.<sup>11</sup> Geländemodellierungen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ und innerhalb von der Wurzelschutzbereiche von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind nicht zulässig. Das städtebauliche Gesamtkonzept basiert auf der Vorbereitung der Baugrundstücke durch eine Geländemodellierung mit den zulässigen Auftrags- und Abtragsflächen. Die Vorbereitung der Baugrundstücke erfolgt im Rahmen der Erschließung und die Geländemodellierung ist in dem Erschließungsvertrag verbindlich zu regeln.

---

<sup>11</sup> Erschließung B-Plan Nr. 17 Herrnburg, Gemeinde Lüdersdorf Ausführungsplanung, Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Grevesmühlen, aufgestellt Juli/August 2016, überarbeitet August 2024, Jan., Feb. und Mai 2025

Zur Anpassung der geplanten Straßenhöhen an die Baugrundstücke sind Angleichungen an allen Baugrundstücken erforderlich. Dies soll im wesentlichen Umfang im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen. Die geplanten Baugrundstücke sollen gemäß der vorliegenden technischen Ausführungsplanung mittels Bodenabtrag und Bodenauftrag den Anforderungen der Gradienten sowie der Entwässerung und den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung terrassenförmig angeglichen werden. Die notwendigen Geländesprünge die terrassenförmig erfolgen sollen, werden durch Stützwände, wie in der Planzeichnung dargestellt, abgefangen. Die Ausführungsplanung mit dem Aufschüttungs- und Abgrabungsplan wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Für die Realisierung von Bauvorhaben ist zu berücksichtigen, dass Grundlage für die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenberechnung die vorliegende Erschließungsplanung ist und dass über die mit der Erschließung erfolgte Geländemodellierung hinaus Abgrabungen und Aufschüttungen nur im Zusammenhang mit Bauvorhaben zulässig sind.

Der Lageplan der Bodenarbeiten - Auftrags- und Abtragsflächen - mit den Höhenangaben der Baugrundstücke wird als Anlage der Begründung lesbar beigelegt.

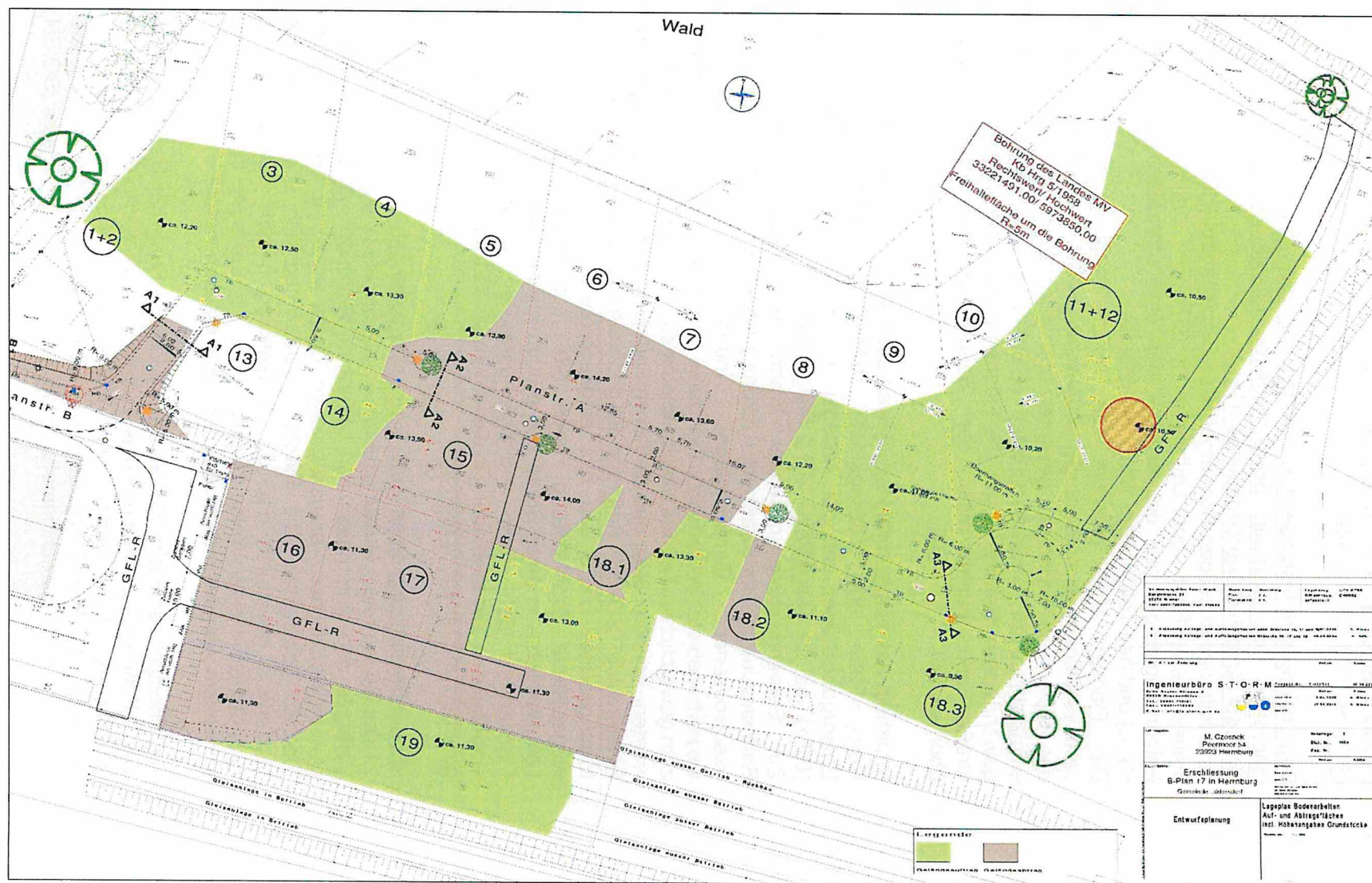


Abb. 13: Darstellung der Bodenauftrags- und Bodenabtragsflächen ergänzt Mai 2025

## 5.9 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung der festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des sonstigen Sondergebietes Einzelhandel (SO-EH) und des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe):

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes Einzelhandel (SO-EH) wird ein 6,00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-R1) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) und des Teilgebietes MI1.2 festgesetzt

Die Flächen sind geeignet die Abfallentsorgung sicherzustellen und berücksichtigen die notwendigen Kurvenradien der Schleppkurven. Zudem ist das Geh- und Fahrrecht geeignet und erforderlich die Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) und des Teilgebietes MI1.2 zu gewährleisten. Bereits versiegelte Flächen können hier aufgrund der geringen Größe und Funktionalität der Baugebiete die Erschließungsfunktion übernehmen.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) wird ein 6,00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-R1) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) und des Teilgebietes MI1.2 festgesetzt.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse ist zur Bahnstrecke Lübeck-Straßburg (Uckerm.) als aktive Lärmschutzmaßnahme ein geschlossener Gebäuderiegel innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes festgesetzt. Der damit verbundene Verkehr und der Verkehr zum gewerblichen Teil des Mischgebietes soll nicht über das Wohngebiet geführt werden, sondern über das Betriebsgrundstück des sonstigen Sondergebietes Einzelhandel (SO-EH). Aufgrund der geringen Größe des gewerblichen Teils des Mischgebietes MI1.2 und des eingeschränkten Gewerbegebietes wird die vorgesehene Erschließung über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Breite von 6,00 m als ausreichend angesehen. Diese Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden in die Planstraße B eingebunden. Die Einbindung in die vorhandene Straße „Am Bahnhof“ ist darüber gegeben und bereits vorhanden.

Mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie für das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet, es werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen geschaffen. Die Flächen werden lediglich vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindert oder unmöglich machen würde.

Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung der Baugrundstücke über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist zu beachten. Dies erfordert in der Regel eine öffentlich-rechtliche Absicherung mittels Baulast oder eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit. Diese Grunddienstbarkeit liegt für das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO EH) vor.

Entsprechend § 4 Landesbauordnung (LBauO M-V) muss die Erschließung des Baugrundstücks öffentlich-rechtlich gesichert sein, so dass das Geh- Fahr und Leitungsrecht zusätzlich über eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert werden muss.

Begründung der festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des Teilgebietes WA1

Innerhalb des Teilgebietes WA1 wird ein 3,00 m breites Leitungsrecht (L-R2) zugunsten der Niederschlagswasserentsorgung des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) und des Teilgebietes MI1.2 festgesetzt.

Das festgesetzte private Leitungsrecht sichert die Anbindung des eingeschränkten Gewerbegebietes und der Teilgebietes MI1.2 an die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung als Grundstücksanschluss mit einem Übergabepunkt in die Planstraße A. Mit der vorliegenden technischen Ausführungsplanung wurde dem L-R2 in einer Breite von 3,00 m durch den ZVG zugestimmt, da lediglich ein Übergabepunkt durch den ZVG zu berücksichtigen ist.

Begründung der festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb des Teilgebietes WA3

Innerhalb des Teilgebietes WA3 wird ein 5,00 m breites Geh- und Fahrrecht (GF-R3) zugunsten der Anlieger/Bewohner des Teilgebietes WA3 festgesetzt.

Am östlichen Plangebietsrand im Teilgebiet WA 3 wurde für die Beseitigung des Niederschlagswassers eine Fläche mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten in einer Breite von 5,00 m zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen festgesetzt. Mit der vorliegenden überarbeiteten und mit dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) abgestimmten technischen Ausführungsplanung ist die Einleitung des Niederschlagswassers über einen Hausanschluss in die geplante Regenwasserleitung in der Planstraße A vorgesehen, so dass das GF-R3 zugunsten des ZVG entfallen kann und auf ein GF-Recht zugunsten der Anlieger reduziert wird. Das Geh- und Fahrrecht dient den Anliegern zum Erreichen der Gemeinschaftsstellplätze im nördlichen Teil des Teilgebietes WA3.

## **6. Immissionsschutz und Maßnahmen zum Immissionsschutz**

### **6.1 Eingangsdaten zum Immissionsschutz und Bewertung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 wird maßgeblich durch die Verkehrslärmimmissionen der Bahnstrecke 1122 Lübeck-Straßburg (Uckerm.) belastet. Im Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Immissionsbelastungen für das Plangebiet betrachtet wurden.<sup>12</sup> Es erfolgte eine ergänzende schalltechnische Untersuchung mit einer Variantenbetrachtung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Schienenverkehrslärm. Im Weiteren wurde eine Erschütterungsprognose erstellt, um die möglichen Auswirkungen auf das Plangebiet zu prüfen.

#### Verkehrslärm-Schiene

Im Rahmen der Schienenverkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ im Ortsteil

---

<sup>12</sup> Schienenverkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ im Ortsteil Herrnburg der Gemeinde Lüdersdorf (Gutachten Nr. 16-03-4) Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Stand 22.03.2016

Herrnburg (Gutachten Nr. 16-03-4, vom 22.03.2016) wurde die Notwendigkeit von verschiedenen Lärmschutzmaßnahmen unter den damals bekanntgegebenen Eingangsbedingungen geprüft. Aufgrund der erhöhten Lärmeinwirkungen aus dem Schienenverkehr auf das Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. In diesem Zusammenhang wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Im Rahmen der Konfliktbewältigung sind aktive Schallschutzmaßnahmen den passiven Maßnahmen vorzuziehen. Bei der Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen stehen aktive Maßnahmen stets an erster Stelle.

Die Möglichkeiten der Vergrößerung des Abstandes der Bebauung zur Lärmquelle sind durch die Lage und geringe Größe des Plangebietes begrenzt und werden aufgrund der dargestellten nächtlichen Überschreitung in den rückwärtigen Bereichen nicht weiterverfolgt.

Die Errichtung von Schallschutzwänden und -wällen sind eine wirksame aktive Schallschutzmaßnahme, sofern eine Realisierung direkt an der Schallquelle Schiene erfolgen kann. Maßnahmen an der Schallquelle wären Maßnahmen an der Schiene selbst. Die Maßnahmen an der Schiene wären bei Berücksichtigung für das Plangebiet mit dem Schienennetzbetreiber vertraglich zu sichern. Auf eine gutachterliche Bewertung diesbezüglich wurde aufgrund langfristiger Abstimmungen (vgl. Flächenerwerb für aktive Schallschutzmaßnahmen) verzichtet. Ziel der Gemeinde ist eine zeitnahe Umsetzung der Planung.

Zunächst hat die Gemeinde aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke geprüft. Hierzu wurde sowohl über einen Grunderwerb als auch über einen Gestattungsvertrag mit der DB Bahn in einem Zeitraum von 2017 bis Ende 2021 verhandelt. Es war der Gemeinde und dem Vorhabenträger in diesem Zeitraum nicht möglich, eine entsprechende Vereinbarung mit der DB Bahn AG abzuschließen bzw. den Grunderwerb zu tätigen und damit die Voraussetzung zur Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zu schaffen. Die in dem Gutachten bewerteten aktiven Schallschutzmaßnahmen konnten aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit somit nicht umgesetzt werden. Eine Einigung mit der DB AG zur Inanspruchnahme von Flächen für aktive Schallschutzmaßnahmen kam nicht zu Stande. In Folge dessen war es erforderlich, die Planunterlagen vollständig zu überarbeiten und alternative aktive Schallschutzmaßnahmen zu überprüfen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung<sup>13</sup> wurde zum einen eine Reduzierung der Wohnbauflächen vorgenommen. In Angrenzung an das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde somit ein hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gegliedertes Mischgebiet festgesetzt. Hierbei sind die gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, vorzugsweise im Teilgebiet MI1.2 anzusiedeln. In dem festgesetzten Mischgebiet sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig, was in Verbindung mit den zulässigen Dachformen und Dachneigungen zur Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem festgesetzten Mischgebiet führt. Diese Entscheidung war mit einer Rücknahme von Wohnbaugrundstücken verbunden. Zum anderen wurden aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall) auf Flächen der Gemeinde geprüft. Hierbei handelt es sich um die Errichtung eines Lärmschutzwalls östlich des Baugebietes WA1. In Abwägung der Belange, Lage im LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ reale Höhe von mindestens 6,00 m und zu berücksichtigende Kosten

---

<sup>13</sup> Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ in der Gemeinde Lüdersdorf, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH; Berlin, Stand 05.04.2023

sowie die Nichteinhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in den rückwärtigen Baugebieten WA2.2 und WA3 verzichtet die Gemeinde auf die Errichtung der aktiven Lärmschutzmaßnahme. Aktive Lärmschutzmaßnahmen entfalten ihre schallschützende Wirkung, je dichter diese an der Lärmquelle angeordnet werden. Das konnte wie bereits dargestellt, aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht realisiert werden. Lediglich im Teilgebiet GEe können die aktiven Schallschutzmaßnahmen realisiert werden. Da sich weitere aktive Maßnahmen entlang der Bahnstrecke als nicht umsetzbar erweisen, hat die Gemeinde im nächsten Schritt passive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm geprüft.

Im Ergebnis wurde anhand der aktualisierten Planungen und den veränderten Eingangsdaten eine erneute schalltechnische Untersuchung erstellt.<sup>14</sup> Zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen sind in der städtebaulichen Planung die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 vom Mai 1987 heranzuziehen. Die schalltechnischen Orientierungswerte stellen die in der städtebaulichen Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes dar. Es handelt sich nicht um Grenzwerte und insbesondere bei Vorliegen einer Vorbelastung besteht zumindest hinsichtlich des Verkehrslärms ein Abwägungsspielraum.

Bei der Frage, welche Beurteilungsmaßstäbe bei der Bewertung von Verkehrslärm zur Konkretisierung des Abwägungsspielraumes geeignet und fachlich gerechtfertigt sind, kann auf die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zurückgegriffen werden. Die 16. BImSchV gilt für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen und kann hilfsweise zur Beurteilung von städtebaulichen Planungssituationen an bestehenden Verkehrswegen herangezogen werden.

Die der Planung zugrundeliegende schalltechnische Untersuchung berücksichtigt als Eingangsbedingung und Berechnungsrundlage den durchgehenden Gebäudekörper im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe. Dieser wurde als bedingtes Baurecht berücksichtigt.

Das Ergebnis der vorliegenden Immissionsberechnungen, freie Schallausbreitung unter Berücksichtigung des gewerblichen Gebäuderiegels, und der Annahme einer möglichen dreigeschossigen Bebauung (Erdgeschoss, 1.OG und 2.OG) ergab für den Tagzeitbereich, dass lediglich im südlichen Bereich des Teilgebietes WA1 im 2. Obergeschoss eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 2 dB (A) erfolgt. Im Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 vollständig eingehalten.

Im Nachtzeitbereich ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für das allgemeine Wohngebiet nicht gewährleistet. Der abwägungsrelevante Grenzwert der 16. BImSchV kann in den rückwärtigen Teilen des allgemeinen Wohngebietes jedoch eingehalten werden. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes wird im westlichen Teil des Mischgebietes der Orientierungswerte der DIN 18005 nachts um bis zu 3 dB (A) überschritten, die Einhaltung des abwägungsrelevanten Grenzwertes der 16. BImSchV ist gegeben. Für das

---

<sup>14</sup> Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ in der Gemeinde Lüdersdorf, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH; Berlin, Stand 14.03.2024

eingeschränkte Gewerbegebiet ergibt sich für den Nachtzeitbereich keine gesonderte Schutzbedürftigkeit.

Die in der anerkannten Rechtsprechung verfestigten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung liegen bei Beurteilungspegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts und werden im Plangebiet in den Bereichen für schutzwürdige Nutzungen nicht erreicht.

Die geplante gewerbliche Riegelbebauung entspricht den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen aufgrund der vorangegangenen gutachterlichen Bewertungen zu dem Wohnstandort. Es handelt sich um ein lärmrobustes städtebauliches Konzept, welches in Teilen geeignet ist, die rückwärtigen Teilgebiete des Plangebiets vor dem Schienenverkehrslärm abzuschirmen. Der Lärmkonflikt beschränkt sich hierbei im Wesentlichen in diesem Teil des Plangebietes auf die schienenzugewandte Seite der gewerblichen Riegelbebauung. Um auszuschließen, dass die schützenswerte Bebauung in den rückwärtigen Teilgebieten vor der schallschützenden gewerblichen Riegelbebauung errichtet wird und so einen zum Teil unterdimensionierten Schallschutz hat, wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt.

#### Schutz von Außenwohnbereichen

Im Tagzeitbereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Teilgebiete WA2.1, WA2.2 und WA3 vollständig eingehalten. Es ergeben sich im Randbereich des WA1 zur bahnzugewandten Seite Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 2dB(A). Die Gemeinde folgt den gutachterlichen Ausführungen und geht davon aus, dass mit der Unterschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV eine ausreichende Aufenthaltsqualität für mögliche Außenwohnbereiche sichergestellt werden kann.

#### Passive Schallschutzmaßnahmen

Als passive Schutzmaßnahmen kommen lärmabgewandte Grundrissausrichtungen, Schallschutzfenster und kontrollierte Wohnraumbelüftung sowie Maßnahmen der Schalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in Betracht. Hierzu werden textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Passive Schallschutzmaßnahmen kommen dann in Betracht, wenn aktive Schallschutzmaßnahmen nicht möglich oder unverhältnismäßig sind.

Die bevorzugte Lösung in der Planungspraxis stellt hierbei eine textliche Festsetzung zur Grundrissorientierung dar. Insbesondere bei einseitig verlärmten Gebieten, lässt sich durch eine solche Festsetzung in der Regel nahezu problemlos eine schalltechnische Verträglichkeit herstellen. Eine solche Festsetzung wurde seitens der Gutachter auch in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagen und mit der Planung umgesetzt. Durch die Umsetzung einer Grundrissorientierung lässt sich jedoch nicht vermeiden, dass die Räume an der lärmzugewandten Seite weiterhin vom Bahnlärm beeinträchtigt werden. Zur Gewährleistung einer angemessenen Aufenthaltsqualität innerhalb der Räume an der lärmzugewandten Seite wird durch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile (DIN 4109) sichergestellt, dass bei geschlossenem Fenster ein ausreichender Schallschutz besteht.

Mit der geplanten Bebauung im Teilgebiet WA1 werden je nach Gebäudeausbildung schallschützende Wirkungen in den Teilgebieten WA2.2 und WA3 erreicht, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise eingehalten und die Grenzwerte der 16. BImSchV ebenso unterschritten werden. Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 trifft ebenso für die lärmabgewandte Gebäudeseite der geplanten Wohnbebauung im Teilgebiet WA1 zu. Es wurde im Rahmen der gutachterlichen Bewertung eine Konzeptbeurteilung vorgenommen (vgl. schalltechnische Untersuchung Seite 14/15)<sup>15</sup>, die im Ergebnis darstellt, dass unter Berücksichtigung konkreter Baukörper im WA1 eine lärmoptimierte Grundrissausrichtung in den rückwärtigen Teilgebieten WA2.2 und WA3 (maximal 5 betroffene Baugrundstücke) nicht mehr erforderlich wird. Die Abschirmung der rückwärtigen Baugebiete ist durch die geplante Bebauung im Teilgebiet WA1 dargestellt (vgl. hier schalltechnische Untersuchung Seite 28/29).<sup>16</sup>

#### Gewerbelärm

Belastungen aus dem Gewerbelärm sind nicht darstellbar. Durch die Verlagerung des Standortes des Aldi-Marktes erfolgt keine zusätzliche Nutzungsintensivierung an dem Standort. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht vorgesehen. Mit der TA Lärm steht somit ein Regelwerk zu Verfügung, auf dessen Grundlage sich im nachgelagerten Genehmigungsverfahren der Lärmschutz zwischen einer zulässigen Einzelhandelsnutzung und den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten sachgerecht lösen lässt.

Für die Beurteilung der Auswirkungen von Gewerbelärm auf das Plangebiet lassen sich im Zusammenhang mit der gutachterlichen Bewertung zur Verlagerung des Aldi-Marktes und einer möglichen Nachnutzung des Altstandortes folgende Aussagen treffen.

*„Auch an den Baugrenzen der WA-Teilgebiete im Geltungsbereich des im Osten gelegenen Bebauungsplanes Nr. 17 wird der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) überwiegend eingehalten. Ausgenommen ist das Grundstück 19 mit dem Immissionsort IO 13 im Teilgebiet WA1 östlich der Umfahrung des Gebäudes mit geplantem kleinflächigem Einzelhandel. Die Prognoseberechnungen weisen hier eine Überschreitung von 1dB(A) nach.“<sup>17</sup>*

---

<sup>15</sup> Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ in der Gemeinde Lüdersdorf, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH; Berlin, Stand 14.03.2024

<sup>16</sup> ebenda

<sup>17</sup> Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrsburg der Gemeinde Lüdersdorf, Gutachten Nr. 19-08-1, Stand 15.08.2019, S. 25

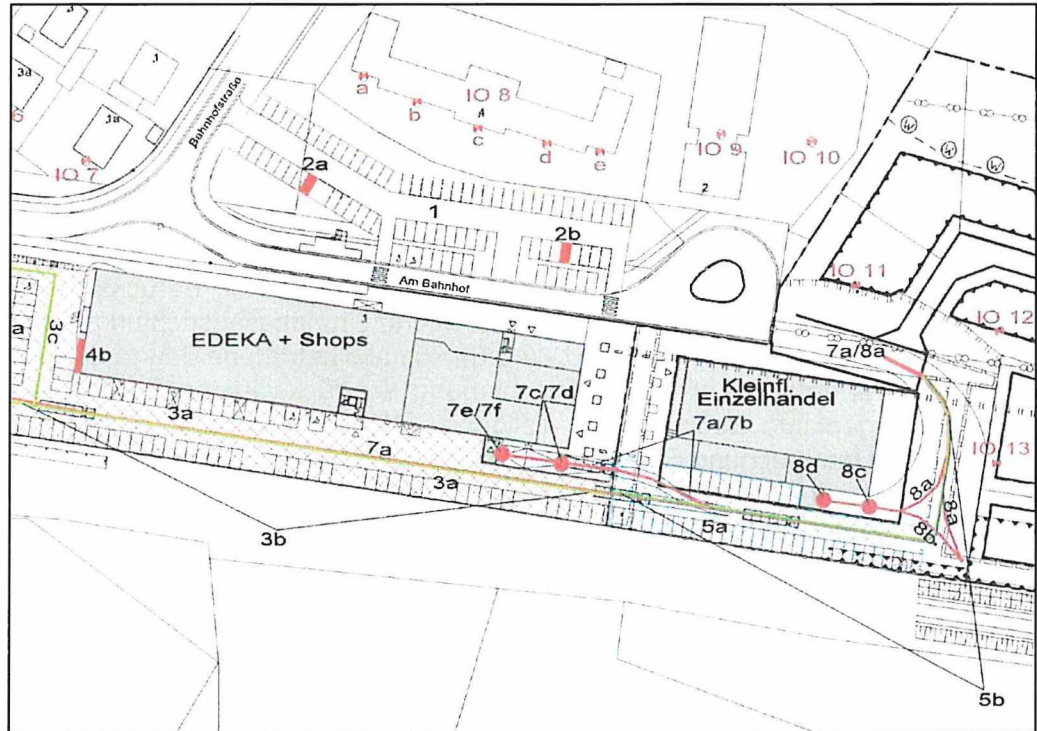


Abb. 14: Lageplan des Berechnungsmodells mit Schallquellen und Immissionsorten  
 Quelle: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“, IBS Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Ausschnitt aus Anlage 10, Gutachten Nr. 19-08-1

IO11	B-PLAN NR. 17 (WA)	BAUGRENZE	EG	2,8	55	49,9
			1.OG	5,6	55	51,0
IO12	B-PLAN NR. 17 (WA)	BAUGRENZE	EG	2,8	55	50,8
			1.OG	5,6	55	51,6
IO13	B PLAN NR. 17 (WA)	BAUGRENZE	EG	2,8	55	56,4
			(1.OG) <sup>*)</sup>	(5,6)	(55)	(57,4)

\*) Gemäß Festsetzungen im B-Plan Nr. 17 ist im Baugebiet WA 1 auf den Grundstücken Nr. 19 bis Nr. 22 (Grundstücksreihe nördlich des GEE) der Ausbau des Dachgeschosses als zweite Wohnebene für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen unzulässig

Abb. 15: Lärmimmissionsprognose Aldi neu+EKZ mit Erweiterung Edeka, Beurteilungszeit Tag, ohne Lärmschutzmaßnahmen, Quelle: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“, IBS Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Auszug aus Anlage 11, Gutachten Nr. 19-08-1

Im Ergebnis kann nachgewiesen werden, dass kein Lärmkonflikt in Bezug auf die geplanten Nutzungen darstellbar ist. Der Immissionsrichtwert tags von 55 dB(A) wird an der Baugrenze des Teilgebietes WA2.1, hier IO11, unterschritten. Die Immissionsorte IO 12 und IO 13 befinden sich innerhalb des gegliederten Mischgebietes, so dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete tags von 60 dB(A) deutlich unterschritten wird. Der vorhandene Marktstandort wird im Bestand berücksichtigt, was den Beurteilungsgrundlagen entspricht.

Es ist weiterhin eine Nachfolgenutzung für Einzelhandel mit der im Bestand vorhandenen Verkaufsfläche vorgesehen, so dass die gutachterlichen Aussagen zu einem Ausschluss einer nächtlichen Belieferung und zu Pkw-Abfahrten nach 22:00 Uhr Bestand haben. Nächtliche Betriebsaktivitäten sind grundsätzlich auszuschließen. Auf eine nächtliche Anlieferung ist entsprechend den gutachtlichen Ergebnissen somit vollumfänglich zu verzichten. Diese Anforderungen sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren

sicherzustellen.<sup>18</sup> Die getroffenen Schallschutzmaßnahmen dienen der Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse an der nächstgelegenen schützenswerten Wohnnutzung im Teilgebiet WA2.1. Die Betriebs- und Anlieferungszeiten können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hier erfolgt eine Verlagerung auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren. Der entsprechende Hinweis erfolgt als Hinweis ohne Normcharakter auf der Planurkunde.

In einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind ohnehin nur solche Betriebe zulässig, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung ist durch die bahnärmabschirmende gewerbliche Nutzung eine besondere Rücksichtnahme erforderlich. Im Ergebnis sind somit lediglich solche Gewerbebetriebe zulässig, die auch in einem Baugebiet nach den §§ 6 und 6a BauNVO typischerweise zulässig sind. Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Lagerplätze als potenziell störende Nutzungen werden in diesem Bereich ausgeschlossen. Zudem erfüllen diese Anlagen nicht die erforderliche schallschützende Riegelwirkung.

#### Planbedingte Verkehrszunahme

Mit der Umsetzung der Planung, werden Lärmimmissionen an den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes zunehmen. Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung führen die durch die geplante Bebauung verursachten zusätzlichen Verkehre auf der Hauptstraße, der Bahnhofstraße im Wilhelm-Stoll-Ring zu keiner wesentlichen Pegelerhöhung. Zusammenfassend kommen die gutachterlichen Berechnungen zu dem Ergebnis, dass die Verkehrszunahmen durch das Planungsvorhaben auf den öffentlichen Straßen keine Lärmimmissionskonflikte auslösen.

*„Im Ergebnis zeigt sich eine Zunahme von maximal 1 dB(A) (aufgerundet) an den umliegenden ausgewählten Immissionsorten, welche unterhalb der Grenze der in der Rechtsprechung üblichen Wahrnehmbarkeitsschwelle von 2 bis 3 dB(A) liegen. Es ergeben sich weiterhin keine erstmaligen oder weitergehenden Überschreitungen der in der Rechtsprechung geltenden Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Es sind daher keine Lärminderungsmaßnahmen erforderlich.“<sup>19</sup>*

#### Erschütterungen aus dem Schienenverkehr

Für die Neubebauung im Plangebiet waren die Einwirkungen der in Angrenzung verlaufenden Bahnstrecke 1122 Lübeck-Sträßburg (Uckerm.) zu ermitteln. Die Ergebnisse sind in einer Erschütterungsprognose dargestellt.<sup>20</sup>

#### Bewertung:

Die gutachterliche Beurteilung für das Plangebiet erfolgte sowohl als Mischgebiet (MI) als auch als allgemeines Wohngebiet (WA). Im Ergebnis ist folgende gutachterliche Bewertung maßgebend:

*„Die Ergebnisse des vereinfachten Verfahrens zeigen, dass die Anforderungen der DIN 4150-2 für ein Mischgebiet (MI) an allen Messpunkten deutlich*

---

<sup>18</sup> Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg der Gemeinde Lüdersdorf, Gutachten Nr. 19-08-1, Stand 15.08.2019, S.36

<sup>19</sup> Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ in der Gemeinde Lüdersdorf, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH; Berlin, Stand 14.03.2024, S.20

<sup>20</sup> Erschütterungsprognose B-Plan Nr. 17, Lüdersdorf, Untersuchung der Erschütterungen aus Schienenverkehr, Wölfel Engineering GmbH+Co. KG; Höchberg, vom 11.08.2022

*eingehalten werden können, selbst wenn die Messpunkte so gewählt werden, dass der Erschütterungseintrag auf der sicheren Seite liegend möglichst hoch ist. Auch für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) werden die die Anforderungen der DIN 4150-2 an allen Messpunkten eingehalten. Daraus lässt sich folgern, dass im Gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 die strengen Vorgaben der DIN 4150-2 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden.<sup>21</sup>*  
Für die Realisierung von Bauvorhaben wird aus Sicht des Gutachters immer die Erstellung einer durchgehenden massiven Bodenplatte empfohlen.

## **6.2 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche Anforderungen an Außenbauteile für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Gebäuden und die lärmabgewandte Ausrichtung der Aufenthaltsräume beinhalten. Diese Maßnahmen sind den festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen nachgelagert. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen werden über ein bedingtes Baurecht gesichert.

Neben diesen Anforderungen wurde die Zahl der Vollgeschosse im festgesetzten Mischgebiet auf ein Vollgeschoss begrenzt, um den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen.

### Textliche Festsetzung I. 10.2.1 – Grundrissausrichtung und schallgedämmte Lüfter

*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 Bahnstrecke 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  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.*

### Begründung

Neben der Einhaltung der Mindestanforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (textliche Festsetzung I 10.2.2) ist die lärmabgewandte Grundrissgestaltung der Wohnungen ein geeignetes Mittel zur Schaffung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse. Eine Festsetzung zu

---

<sup>21</sup> Erschütterungsprognose B-Plan Nr. 17, Lüdersdorf, Untersuchung der Erschütterungen aus Schienenverkehr, Wölfel Engineering GmbH+Co. KG; Höchberg, vom 11.08.2022, S. 8

lärmabgewandten Wohngrundrissen stellt für die Wohnbebauung im Plangebiet innerhalb der festgesetzten Flächen, für die eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV gutachterlich dargestellt und bewertet wurde, eine praktikable Lösung insbesondere bei diesem einseitig verlärmten Gebiet dar.

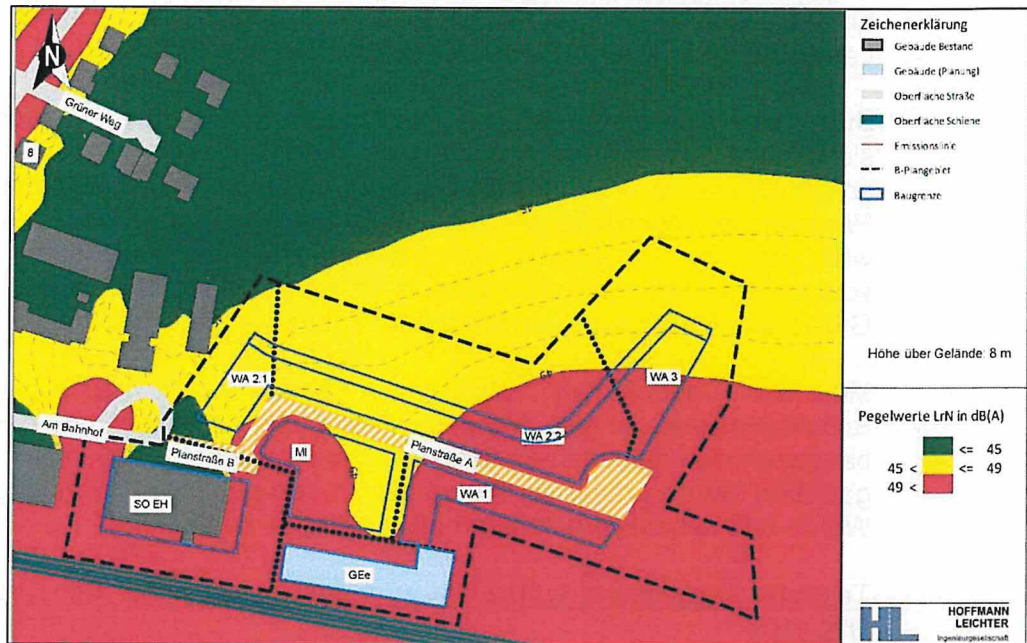


Abb. 16: Darstellung des nächtlichen Grenzwerter der 16. BImSchV<sup>22</sup>

Üblicherweise geht man davon aus, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gegeben sind, wenn die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung sich auf der lärmabgewandten Seite befindet.

Die ruhebedürftigen Aufenthaltsräume werden dabei auf der lärmabgewandten Gebäudeseite, hier der bahnabgewandten Gebäudeseite angeordnet. Mit der getroffenen Festsetzung soll mindestens ein Aufenthaltsraum innerhalb der festgesetzten Fläche auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Grundsätzlich schließt die Festsetzung alle Wohnungen aus, die keinen lärmabgewandten Aufenthaltsraum besitzen. Die Festsetzung berücksichtigt zudem Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen. Mit der textlichen Festsetzung 10.2.1 wird sichergestellt, dass keine Wohnungen entstehen, die nicht mindestens einen Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Seite besitzen. Das bedeutet jedoch für die Umsetzung der Festsetzung, dass in schutzbedürftigen Räumen deren Fenster sich ausschließlich in einem Teil der Gebäudeaußenwand befinden, an dem der entsprechende rechnerische Beurteilungspegel nicht eingehalten wird, der Einsatz von schallgedämmten Lüftern zu berücksichtigen ist oder dass im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden müssen.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die Räume an der lärmzugewandten Seite besteht die Möglichkeit, die ausreichende Frischluftzufuhr bei gleichzeitig geschlossenem Fenster (Gewährleistung ausreichender baulicher Schallschutz

<sup>22</sup> Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ in der Gemeinde Lüdersdorf, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH; Berlin, Stand 14.03.2024, S.13

bei geschlossenen Außenbauteilen durch DIN 4109) durch künstliche Belüftungen sicherzustellen. Dies hätte zur Folge, dass im ersten Schritt eine lärmabgewandte Grundrissorientierung umgesetzt wird, bei welcher mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume je Wohnung von der Bahntrasse abgewandt angeordnet werden. Im zweiten Schritt werden bei allen Aufenthaltsräumen mit Pegelwerten größer 49 dB(A) nachts Lüfter vorgesehen. Im Ergebnis wäre somit für alle schutzbedürftigen Räume eine hohe Aufenthaltsqualität im Hinblick auf Lärmschutz bei gleichzeitig ausreichender Belüftung gegeben.

Die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind geeignet sicherzustellen, dass keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume ohne passive schallschützende Maßnahmen realisiert werden können und dass in diesen Räumen der einzuhaltende Innenpegel bei geschlossenen Fenstern erreicht wird. Bei der Umsetzung der Planung ist die Verwendung von Lüftern vorzusehen. Maßgeblich ist, dass die Verwendung von Lüftern bei gleichzeitiger Grundrissorientierung einen erhöhten Lärmschutz gewährleistet.

Mit den getroffenen textlichen Festsetzungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen und deren Einhaltung bei Umsetzung der Planung im baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren kann gesichert werden, dass im Plangebiet in den geplanten Wohnungen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse eingehalten werden können.

Textliche Festsetzung I. 10.2.2 – erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109

*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:*

$$\begin{aligned} R'_{w,ges} &= L_a - K_{Raumart} \\ \text{mit } L_a &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und} \\ &\quad \text{Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten} \\ &= 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches.} \end{aligned}$$

*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 bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren 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.*

### Begründung

Die Festsetzung beinhaltet, dass bei allen Bauvorhaben ausgehend von dem maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a$  und der schutzwürdigen Nutzung (Wohnräume oder Büroräume) unter Anwendung der DIN 4109-1 zunächst die Mindestanforderungen an die Schalldämmung bestimmt werden.

Der für die Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes maßgebliche Außenlärmpegel wurde in der schalltechnischen Untersuchung gutachterlich ermittelt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) sind in den Nebenzeichnungen, als Bestandteil der Satzung, dargestellt. Die Nebenzeichnung 1 beinhaltet die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. unter Berücksichtigung der zu errichtenden gewerblichen Riegelbebauung und ansonsten freier Schallausbreitung. Die Nebenzeichnung 2 beinhaltet die maßgeblichen Außenlärmpegel in Büroräumen u. Ä. unter Berücksichtigung der zu errichtenden gewerblichen Riegelbebauung und ansonsten freier Schallausbreitung. Der maßgebliche Außenlärmpegel ( $L_a$ ), auf dessen Grundlage gemäß DIN 4109-2 das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile einschließlich Lüfter berechnet werden kann, ist in den Nebenzeichnungen 1 und 2 (Bestandteil der Satzung) dargestellt. Die textliche Festsetzung ist mit der Darstellung des maßgeblichen Außenlärmpegels ( $L_a$ ) in der jeweiligen Nebenzeichnung (Bestandteil der Satzung) i.V.m. dem Verweis auf die DIN 4109 in der Fassung vom Januar 2018 hinreichend bestimmt. Die DIN-Norm ist für die Allgemeinheit zugänglich in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land bereitzuhalten.

An der gewerblichen Riegelbebauung wird an der bahnzugewandten Gebäudeseite der Lärmpegelbereich IV erreicht. In dem durch die Riegelbebauung abgeschirmten Bereich ergibt sich der Lärmpegelbereich III. In den weniger abgeschirmten Bereichen wird der Lärmpegel IV erreicht.

Der erforderliche Schallschutznachweis ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren oder im Genehmigungsfreistellungsverfahren in Anwendung der DIN 4109-2:2018-1 zu erbringen. Von den getroffenen Festsetzungen kann im Rahmen der festgesetzten Öffnungsklausel aufgrund eines zu erbringenden Einzelnachweises abgewichen werden. Nach einer Realisierung einer Bebauung im Teilgebiet WA1 ergeben sich geringere Anforderungen an die Grundrissausrichtung in den rückwärtigen Teilgebieten WA2.2 und WA3, so dass im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren von der Grundrissausrichtung abgewichen werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass die realisierte Bebauung im Teilgebiet WA1 eine ausreichende Abschirmwirkung erzielt.

Mit der sogenannten Öffnungsklausel soll bei dem Angebotsbebauungsplan ein Übermaß der Anforderungen bei sich ändernden Eingangsvoraussetzungen berücksichtigt werden. Die Festsetzungen orientieren sich an den Annahmen und Prognosen zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

### Fazit

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung und den gutachterlich geprüften Varianten lässt sich darlegen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können. Dabei ist der geschlossene Gebäuderiegel im GEE mit einer Mindesthöhe von 5,00 m zwingend umzusetzen. Hierbei handelt es sich um eine aktive

Lärmschutzmaßnahme, die aufgrund ihrer Schutzwirkung mit einem bedingten Baurecht belegt ist.

### **6.3 Aufschiebend bedingtes Baurecht** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Zur Sicherung der gutachterlichen Annahmen der schalltechnischen Untersuchung ist die vorgesehene Riegelbebauung im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) mit einer Gebäudehöhe von mindestens 5,00 m über dem unteren Bezugspunkt vor der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in den Baufeldern WA2.1, WA2.2., WA3, MI1.1 und MI1.2 herzustellen. Ersatzweise ist anstelle der Riegelbebauung eine lückenlose Wand mit gleicher Abschirmwirkung möglich. Aus diesem Grund wird ein aufschiebend bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt.

Der städtebauliche Entwurf sieht ein lärmrobustes städtebauliches Konzept mit der Priorität auf aktiven Schallschutzmaßnahmen vor, um die rückwärtigen Teile des Plangebietes vor Schienenverkehrslärm zu schützen. Die Riegelbebauung wird durch die Festsetzung einer Baulinie und einer Mindesthöhenfestsetzung hinreichend bestimmt, um die Schallschutzfunktion zu erfüllen und somit die rückwärtigen Grundstücke vor Verkehrslärm zu schützen. Die gutachterlich bewertete schallschützende gewerbliche Riegelbebauung erfordert die Festsetzung der abweichenden Bauweise.

Mit der Festsetzung des bedingten Baurechts soll ausgeschlossen werden, dass die rückwärtige schutzbedürftige Bebauung vor den schallabschirmenden Maßnahmen errichtet wird und bis zu deren Errichtung einen unterdimensionierten Schallschutz hat.

Der erforderliche Schallschutz kann nur gewährleistet werden, wenn der gewerbliche Gebäuderiegel an der Bahnstrecke Lübeck-Straßburg (Uckerm.) zeitlich vor oder zeitgleich mit den dahinterliegenden Gebäuden errichtet wird. Die Sicherung der Errichtung des gewerblichen Gebäuderiegels vor Nutzungsaufnahme der schutzbedürftigen Wohnnutzung in den rückwärtigen Teilgebieten kann auch über eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Lüdersdorf und dem Vorhabenträger erfolgen, um eine Zeitabfolge bei der Vorhabenrealisierung gewährleisten zu können. Dabei können insbesondere bauplanerische oder erschließungstechnische Aspekte mit berücksichtigt werden.

Die Gemeinde stellt mit der öffentlich-rechtlichen Sicherung in diesem Fall nicht auf eine Baulast ab, sondern auf die Sicherung in einem städtebaulichen Vertrag, hilfsweise in dem Erschließungsvertrag. Die bedingte Festsetzung beinhaltet hierbei eine Öffnungsklausel als Vorteil für den Vorhabenträger. Annahmen und Bewertungen in der schalltechnischen Untersuchung sehen die Festsetzung des aufschiebend bedingten Baurechtes als zwingend erforderlich an. Die Festsetzung unterstützt die wirtschaftliche Umsetzung des Gesamtprojektes, in dem gewisse Spielräume im Bauablauf dem Vorhabenträger eingeräumt werden. Die Ausnutzung der Spielräume bedarf der vertraglichen Sicherung.

## **7. Grünordnerische Festsetzungen**

Die Festsetzungen zu den grünordnerischen Maßnahmen basieren auf der Eingriffs-Ausgleichsbilanz im Umweltbericht als Teil 2 dieser Begründung und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom Gutachterbüro Martin Bauer<sup>23</sup>.

Entsprechend der Eingriffs- Ausgleichsermittlung verbleibt ein Bedarf an externen Kompensationsflächenäquivalenten von 43.093 m<sup>2</sup> KFÄ. Die Gemeinde ist der Anregung des Vorhabenträgers gefolgt und hat dem Erwerb von Ökopunkten zugestimmt.

### **7.1 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### Textliche Festsetzung – öffentliche Grünfläche „gelenkte Sukzession“

*Die in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gelenkte Sukzession“ vorhandenen Grabensysteme mit intensiver Instandhaltung und die aufgelöste Baumhecke sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Auf den nicht zum Grabensystem und zu den Gehölzen 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.*

#### Begründung

Hierbei handelt es sich um eine Minimierungsmaßnahme. Durch diese Festsetzung wird gesichert, dass die vorhandenen Grabensysteme mit intensiver Instandhaltung und die aufgelöste Baumhecke ihrer jetzigen Ausdehnung erhalten bleiben und gepflegt werden und dass einer Entwicklung eines Waldes über Sukzession durch die Pflege der verbleibenden Flächen als extensive Wiese entgegengewirkt wird. Durch diese Minimierungsmaßnahme bleiben die Gehölze erhalten. Eine zusätzliche Bepflanzung des Gewässerrandstreifens ist nicht beabsichtigtes Ziel der Gemeinde. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde, so dass eine zusätzliche Sicherung der Maßnahmen entbehrlich ist.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gelenkte Sukzession“ befindet sich das Gewässer II. Ordnung und der Gewässerrandstreifen. Mit dieser Festsetzung ist der Sicherung des Gewässers II. Ordnung aus Sicht der Gemeinde ausreichend Rechnung getragen.

### **7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Begründung zu den Vorsorgemaßnahmen für Reptilien/Amphibien

Vorgesehen ist die Anlage von zusätzlichen Winterquartieren/Verstecken in den Randstrukturen des Plangebietes, so dass die Funktion der eigentlichen Vorhabenfläche verlagert wird. Die Vorsorgemaßnahme ist geeignet den Funktionsverlust zu kompensieren. Hierbei handelt es sich um eine Vorsorgemaßnahme zum Artenschutz deren Ausführung gutachterlich

---

<sup>23</sup> Gemeinde Lüdersdorf, Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ im Ortsteil Herrnburg (Landkreis Nordwestmecklenburg) Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Stand: 30.08.2016 aktualisiert 01.04.2024.

vorgeschlagen wurde. Zur hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzung wird die Anzahl und die Art als Lesesteinhaufen klar definiert, die Ausführung wird variabel gehalten, da der Schutzzweck auch mit der variablen Ausführung der Umsetzung der Maßnahme erreicht werden kann.

#### Begründung der Maßnahme zum Bodenschutz

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Die Sicherung einer Mindestbegrünung der unbebauten Flächen auf den privaten Baugrundstücken regelt deren Bepflanzung. Die Begrünung des Baugebietes trägt zu einem positiven Kleinklima bei und dient der Verminderung von Hitzeentwicklung und der Vorsorge bei Starkregenereignissen. Angesichts des Klimawandels gilt es, innerhalb von Siedlungsgebieten zusätzliche Effekte der Überhitzung zu minimieren. Die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen bietet Tierarten neue Habitate und hat positive Auswirkungen auf das Wohnumfeld.

#### Begründung der Versickerung des Niederschlagswassers und zum Schutz des Grundwassers

Dem Bebauungsplan liegt die technische Ausführungsplanung zugrunde, die ein abgestimmtes Entwässerungskonzept beinhaltet. Hierbei handelt es sich um unterschiedliche Maßnahmen, die in ihrer Gesamtheit geeignet sind, die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet sicherzustellen. Für die benannten Grundstücke am Geländehochpunkt und mit ausreichendem Grundwasserabstand soll das anfallende Niederschlagswasser erlaubnispflichtig versickert werden. Hierzu sind geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen. Ein beispielhafter Nachweis der Versickerung auf dem Baugrundstück ist als Anlage 2 der Begründung beigefügt. Bei anderen Versickerungsmöglichkeiten ist der Nachweis im Rahmen der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu führen. Aufgrund der verschiedenen Möglichkeiten der Herstellung der Versickerungsanlagen auf dem Baugrundstück wird auf eine flächenhafte Festsetzung verzichtet. Lediglich für die Grundstücke, die über einen Notüberlauf an das zentrale Entwässerungssystem angeschlossen werden, erfolgt eine flächenhafte Festsetzung für die Rohrigole. Das Niederschlagswasser wird in Teilbereichen des Plangebiets vollständig versickert, so dass zum Schutz des Grundwassers die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen unzulässig ist.

### **7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### Fassadenbegrünung

Die Maßnahme zur Fassadenbegrünung zu den zur Bahnanlage gerichteten Fassadenflächen dient der Minimierung der erhöhten Versiegelung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE, die durch aktive Lärmschutzmaßnahmen begründet sind, sowie der Verringerung von Beeinträchtigungen des Landschaftsempfindens durch diesen gewerblichen Gebäuderiegel.

Mit der Begrünung der Außenfassaden mit Kletter- und/oder Rankenpflanzen soll eine weitestgehend, flächendeckende, begrünte Fassade entstehen, die auch einen neuen Lebensraum für Tiere darstellt. Mit der Pflanzempfehlung soll erreicht werden, heimische Arten zu verwenden. Sie wirken sich günstig auf das Mikroklima in dem stark versiegelten Gebiet aus.

#### Ersatzpflanzung

Auf der schallabgewandten Seite des Gebäudes sollen Terrassen und Balkone entstehen. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist diese städtebauliche Struktur gewählt worden. Die Anordnung der Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Gebäudeseite hat Auswirkungen auf den Wurzelschutzbereich des außerhalb des Plangebietes gelegenen nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baumes. Die Ersatzpflanzung wird für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich eines nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes erforderlich. Die Anforderungen für die Ersatzpflanzung im Teilgebiet WA2.1 sind gemäß dem Bescheid (Naturschutzgenehmigung vom 25.07.2025) der unteren Naturschutzbehörde zu erfüllen.

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

Die Pflanzliste dient als Auswahlhilfe für geeignete standortgerechte Baum- und Straucharten. Die Verwendung von heimischen standortgerechten Arten ist eine Voraussetzung für ihre positiven Wirkungen auf die heimischen Tier- und Pflanzenarten.

### **7.4 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### Begründung – Erhaltung von Bäumen

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die Bäume im Plangebiet als gestalterische Elemente im Sondergebiet Einzelhandel erhalten bleiben und wieder ersetzt werden. Bei den mit Erhaltungsgeboten festgesetzten, vorhandenen Bäumen handelt es sich um Bäume mit unterschiedlichem Schutzstatus.

### **8. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

Die Gemeinde Lüdersdorf macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen. Maßgeblich werden ortsbildprägende Festsetzungen zu Dächern getroffen, um zu sichern, dass sich der neue Siedlungsbereich in die Umgebung einfügt und der angrenzende freie Landschaftsraum nicht beeinträchtigt wird.

#### Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### Dächer

Um ein harmonisches Ortsbild und die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft zu erreichen, wurden zulässige Dachformen und Dachneigungen beschränkt. Die Zulässigkeit von Flachdächern wurde festgesetzt, um zum die Höhenentwicklung auch optisch zu begrenzen. Zudem sind Flachdächer besonders geeignet für eine Dachbegrünung. Flachdächer oder flach geneigte Dächer können mit geeigneten Arten (Sedum) als begrünte Dächer ausgeführt werden.

Mit der Möglichkeit der Errichtung von dreigeschossigen Gebäuden wird die Möglichkeit eröffnet, das dritte Geschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Hierbei werden i.d.R. keine zwingenden Festsetzungen getroffen, auf welcher Gebäudeseite die Rücksprünge erfolgen müssen bzw. können.

Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Terrassen- und Wintergartenüberdachungen und für Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Unter Berücksichtigung der Nutzung der regenerativen Energien sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zulässig. Diese sind an den Gebäuden anzubringen; freistehende Solar- und Photovoltaikanlagen sind unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden, damit soll eine Minimierung der Blendwirkung und die Reduzierung von negativen Auswirkungen auf die Nachbarbebauung und das Ortsbild erreicht werden.

#### Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter und Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

##### Standorte für Abfallbehälter

Durch die Gestaltung der Abfallbehälterstandplätze wird positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen, da die Abfallbehälterstandplätze auch in den Vorgartenbereichen zulässig sind, sind sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus der Sicht zu entziehen.

##### Einfriedungen

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen. Der Charakter des Wohngebietes soll nicht durch hohe Zäune und Mauern beeinträchtigt werden. Daher werden für die Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, Höhenbeschränkungen vorgesehen.

Zu den Einfriedungen gehören auch Stützwände, die im Plangebiet zum Ausgleich von Geländeangleichungen zulässig sind. Mit der Regelung zu Stützwänden als Einfriedungen wird sichergestellt, dass eine ausschließliche Einfriedung der Grundstücke durch Stützwand unzulässig ist und die Stützwände nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Die Stützwände sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE an der nördlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 3,00 m und innerhalb des Mischgebietes Teilgebiet MI1.2 an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 2,00 m über dem grundstücksbezogenen festgesetzten unteren Bezugspunkt zulässig. Die Lage der Stützwände ist im Rahmen der nachgelagerten Verfahren zu regeln.

## **9. Technische Erschließung**

Das Plangebiet ist bisher technisch nicht erschlossen. Für die Umsetzung der Planung ist eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Zweckverband Grevesmühlen abzuschließen.

### **9.1 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) gemäß § 43 Abs. 1 LWaG. Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet kann über eine Erweiterung des vorhandenen Leitungsbestandes in der Straße „Am Bahnhof“ versorgt werden. Die technische Planung ist weiterhin mit dem ZVG abzustimmen. Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind somit beitragspflichtig.<sup>24</sup> Die technische Planung ist mit dem ZVG abzustimmen.

### **9.2 Abwasserwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigungspflicht wurde durch die Gemeinde gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG an den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) übertragen. Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind somit beitragspflichtig. Aufgrund der bestehenden Höhenverhältnisse im Plangebiet ist die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes notwendig.<sup>25</sup> Vorgesehen war das Abwasserpumpwerk in der Mittelinsel der Wendeanlage an der östlichen Plangebietsgrenze. Die Lage des Abwasserpumpwerkes wurde im Rahmen der nachgelagerten Ausführungsplanung auf Anforderung des ZVG in den Randbereich der Wendeanlage verschoben<sup>26</sup> Das anfallende Schmutzwasser wird dann mittels Abwasserdruckrohrleitung in das bestehende Schmutzwassersystem in der Bahnhofstraße, nördlich des ehemaligen Aldi-Marktes gefördert. Lediglich ein Baugrundstück kann direkt an das Freigefällesystem angeschlossen. Die Abwasserdruckrohrleitung wird an einen neu herzustellenden Schmutzwasserschacht in die bestehende Schmutzwasserleitung des ZVG eingebunden. Die technische Planung ist mit dem ZVG abzustimmen. Die Vorgaben zur Schmutzwasserbeseitigung basieren ausschließlich auf den Vorgaben der technischen Planung.

### **9.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Entsprechend der baugrundtechnischen Stellungnahme<sup>27</sup> wird empfohlen, die Niederschlagswasserbeseitigung über Versickerung auf den privaten Grundstücken über Mulden bzw. Rigolen vorzusehen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wäre somit zumindest für einen Teil des Plangeltungsbereiches gegeben. Im Rahmen der technischen Planung in Abstimmung mit dem ZVG wurde aufgrund der niedrigen anstehenden

---

<sup>24</sup> Zweckverband Grevesmühlen, Stellungnahme zum Entwurf vom 05.12.2016

<sup>25</sup> Zweckverband Grevesmühlen, Stellungnahme zum Entwurf vom 05.12.2016

<sup>26</sup> Erschließung B-Plan Nr. 17 Herrnburg, Gemeinde Lüdersdorf Ausführungsplanung, Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Grevesmühlen, aufgestellt Juli/August 2016, überarbeitet August 2024, Jan., Feb. und Mai 2025

<sup>27</sup> Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen, PALASIS Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau, Stand Juni 2015

Grundwasserstände in den Tiefpunkten des Geländes festgelegt, für alle Baugrundstücke eine Regenwasserleitung herzustellen. Für die so dargestellte Niederschlagswasserbeseitigung wurde durch die untere Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Es handelt sich um die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ in das Gewässer 2/B4/B1 mit einer maximalen Einleitmenge von  $Q_{\max} = 82,33 \text{ l/s}$ .<sup>28</sup> Die genehmigte Einleitstelle befindet sich östlich der Wendeanlage. Mit der Erhöhung der Wohnbaukapazitäten und der Anpassung der Planung wurde geprüft, inwieweit die wasserrechtliche Erlaubnis Bestand hat. Die Niederschlagswasserbeseitigung wurde im Rahmen der nachgelagerten und bereits vorliegenden technischen Ausführungsplanung grundlegend überarbeitet. Im Ergebnis liegt ein schlüssiges Entwässerungskonzept vor, welches in Abstimmung mit dem ZVG zustande gekommen ist und für das die Inaussichtstellung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorliegt.

*„Die Erlaubnis zur Ableitung eines Drosselabflusses von 3,5 l/s in das Gewässer 4:2/B2 über das Gewässer 4:2/B4/B1 wird in Aussicht gestellt. Als Bedingung ist die Zustimmung der Gemeinde zur Nutzung des 4:2/B4/B1 als Rückhaltung sowie der Übernahme der zusätzlichen Kosten für die Unterhaltung in dem Gewässerabschnitt erforderlich.“*<sup>29</sup> Die Bedingungen wurden erfüllt. Mit der Umsetzung der vorliegenden Ausführungsplanung und Benutzung des angrenzenden Gewässerabschnittes als Rückstaufäche bzw. Pufferfläche für die verzögerte Einleitung, ist gemäß der technischen Ausführungsplanung die Gradientenhöhe im Bereich der Wendeanlage angehoben worden. Infolgedessen ist der untere Bezugspunkt des an die Wendeanlage angrenzenden Grundstücks so anzupassen, dass dieser nicht unter dem unter der Gradientenhöhe liegt.

Neben der Einleitung des Niederschlagswassers gemäß der Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist für die Grundstücke, die einen ausreichenden Grundwasserabstand aufweisen, gemäß der technischen Ausführungsplanung die Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen. Die farblich markierten Grundstücksflächen erhalten einen Anschluss an das geplante Regenentwässerungssystem.<sup>30</sup> Für die Grundstücke Nr. 4, Nr. 5, Nr.6, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 14, Nr. 15, Nr. 16, Nr. 17, Nr. 18.1 und Nr. 19 ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück vorgesehen.

---

<sup>28</sup> Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Wasserbehörde, wasserrechtliche Erlaubnis vom 06.06.2017

<sup>29</sup> Stellungnahme Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Wasserbehörde vom 26.03.2025 (E-Mail)

<sup>30</sup> Erschließung B-Plan Nr. 17 Herrnburg, Gemeinde Lüdersdorf Ausführungsplanung, Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Grevesmühlen, aufgestellt Juli/August 2016, überarbeitet August 2024, Jan., Feb. und Mai 2025

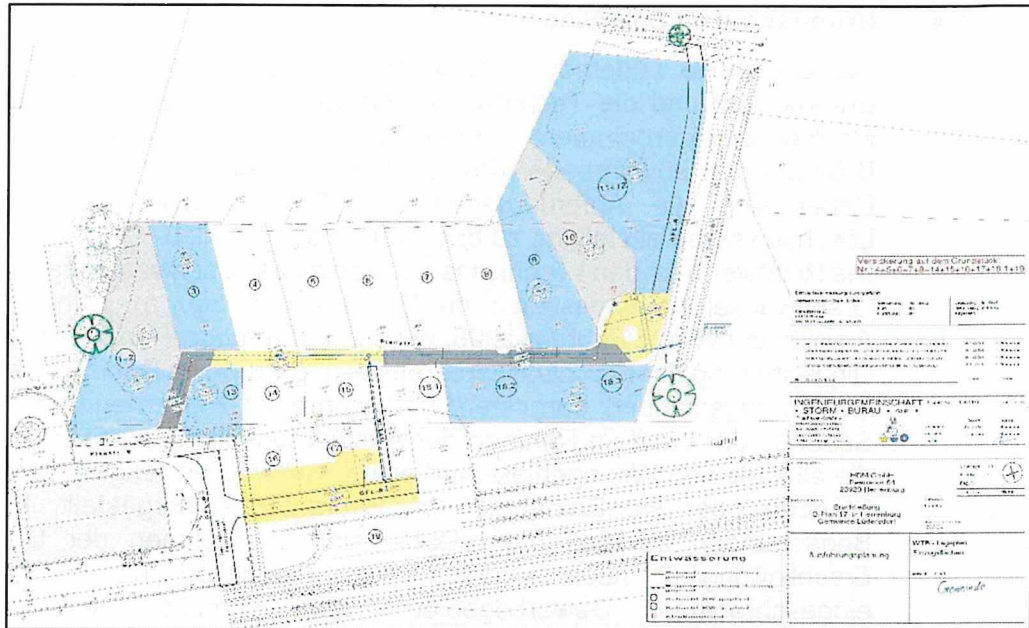


Abb. 17: Lageplan mit Darstellung der geplanten Versickerung der Grundstücke<sup>31</sup>

„Damit ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde durch die Eigentümer zu beantragen. Da die endgültigen befestigten Flächen mit der Bauplanung feststehen, sollten die entsprechenden Anträge auf Erlaubnis mit dem Bauantrag gestellt werden. Die Inaussichtstellung der Erlaubnis wird bei Vorlage der erforderlichen Nachweise nach DWA-A 138-1 mit der Antragstellung hiermit gegeben.“<sup>32</sup>

Die Grundstücke, die im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. im Genehmigungsverfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen, werden in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen klarstellend aufgeführt. Ein beispielhafter Nachweis der Versickerung auf dem Baugrundstück ist als Anhang der Begründung beigefügt.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Baugrundstücken Nr. 16, Nr. 17 und Nr. 19 ist auf der dafür festgesetzten Fläche unterhalb der Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (GFL-R1) zur Versickerung zu bringen. Hier ist die Herstellung einer Rigole vorgesehen, die einen Notüberlauf erhält und die, wie die verbleibenden Verkehrsflächen der Baugrundstücke Nr. 16, Nr. 17 und Nr. 19, an die geplante Regenentwässerung des Plangebiets angeschlossen wird. Die Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung basieren ausschließlich auf den Vorgaben der technischen Ausführungsplanung.<sup>33</sup>

<sup>31</sup> Erschließung B-Plan Nr. 17 Herrnburg, Gemeinde Lüdersdorf Ausführungsplanung, Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Grevesmühlen, aufgestellt Juli/August 2016, überarbeitet August 2024, Jan., Feb. und Mai 2025

<sup>32</sup> Stellungnahme Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Wasserbehörde vom 06.06.2025 (E-Mail)

<sup>33</sup> Erschließung B-Plan Nr. 17 Herrnburg, Gemeinde Lüdersdorf Ausführungsplanung, Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Grevesmühlen, aufgestellt Juli/August 2016, überarbeitet August 2024, Jan., Feb. und Mai 2025

#### **9.4 Brandschutz/ Löschwasser**

Die Gemeinde Lüdersdorf hat gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) den abwehrenden Brandschutz in ihrem Stadtgebiet sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschatzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind.

Die Sicherung der Löschwasserbereitstellung wurde im Rahmen der technischen Ausführungsplanung dargestellt und wurde im Einvernehmen mit dem Amt Schönberger Land im Rahmen der Ausführungsplanung wie folgt geregelt: Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden über die Entnahme von Hydranten sichergestellt. Es sind harte Bedachungen zu realisieren. Dabei sind im Rahmen der Umsetzung der Erschließung 2 neue Hydranten im Plangebiet herzustellen. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet war bereits eine zusätzliche Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 50 m<sup>3</sup> vorgesehen. Dieses Volumen wird jetzt auf 96 m<sup>3</sup> vergrößert, so dass insgesamt eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden sichergestellt werden kann. Es werden zwei Zisternen realisiert. Diese werden in der Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter entsprechend der technischen Planung übernommen. Die Zustimmung des Amtes Schönberger Land zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung für den Grundschatz wurde dem technischen Ingenieurbüro am 14.03.2025 erteilt.

#### **9.5 Energieversorgung**

Die Gemeinde Lüdersdorf wird durch die E.DIS Netz GmbH mit Elektroenergie versorgt. Innerhalb des Plangebietes sind keine Anlagen und Leitungen des Versorgers vorhanden. Das Versorgungsunternehmen ist in die Erschließungsplanung einzubeziehen. Der öffentliche Straßenraum ist derart bemessen, dass eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen gegeben ist. Ein zusätzlicher Standort für einen Trafo wurde in der Planzeichnung gemäß den Vorgaben der technischen Ausführungsplanung berücksichtigt. Im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung sind die erforderlichen Abstimmungen zu führen und dem Versorgungsträger die notwendigen Planunterlagen zur Verfügung zu stellen, zudem sind die Baumanpflanzungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

#### **9.6 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb des Gemeindegebietes durch die Travenetz GmbH. Die Anforderungen und Möglichkeiten der Gasversorgung sind unter dem heutigen Gesichtspunkt neu zu ermitteln. Inwiefern ein Anschluss des Plangebietes möglich und notwendig ist, ist im Rahmen der technischen Planung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

#### **9.7 Telekommunikation**

Die Gemeinde Lüdersdorf ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Zur Versorgung neuer Baugrundstücke müssen bauliche Vorkehrungen im öffentlichen Straßenraum getroffen werden. Im Rahmen der

technischen Planung sind die erforderlichen Abstimmungen zu führen und dem Versorgungsträger die notwendigen Planunterlagen rechtzeitig zur Verfügung zu stellen.

## **9.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den Vorschriften des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße oder den dafür vorgesehenen Plätzen bereitzustellen. Es handelt sich hierbei um eine temporäre Nutzung der jeweiligen Fläche nur am Entsorgungstag.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) und das Mischgebiet MI1.2 erfolgt die Ausweisung der Abfallbehälterstandplätze auf dem eigenen Grundstück und in Angrenzung an die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Grundstück des sonstigen Sondergebietes Einzelhandel (SO EH). Es wird insgesamt von einer geordneten Zu- und Abfahrt für Müllfahrzeuge und der gesicherten Abfallentsorgung ausgegangen. Im Rahmen der technischen Ausführungsplanung ist die Zustimmung des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Nordwestmecklenburg mit Stellungnahme vom 26.03.2025 an den technischen Planer erfolgt.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung erfolgen kann.

## **10. Nachrichtliche Übernahmen**

### **10.1 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.

Gemäß der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 01. Februar 2025 können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden. Dies ist bei der zuständigen unteren Forstbehörde zu beantragen. Dies gilt insbesondere für die textlichen Festsetzungen I.5.3 und I. 5.4.

Terrassen sind nach Vorgabe der unteren Forstbehörde vom 11. Juli 2025 in offener Bauweise zu errichten; d.h. Terrassen sind als offene Terrassen zu errichten. Die zulässigen Terrassen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes sind ohne feste Überdachung und Seitenwände auszubilden.

#### Begründung:

Teilbereiche des Plangeltungsbereiches befinden sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes. Der gesetzlich geregelte Waldabstand von 30 m ist durch die in der Planzeichnung dargestellte Waldabstandslinie gekennzeichnet. Die Kennzeichnung des Waldbestandes gemäß Landeswaldgesetzes M-V erfolgt als nachrichtliche Übernahme. Bei der Festsetzung der Baugrenze wurde der

nach § 20 Landeswaldgesetz (LWaldG M-V) erforderliche Abstand von 30,00 m zum Wald für die Errichtung baulicher Hauptanlage berücksichtigt. Speziell für an das Hauptgebäude angrenzende Terrassen wurde eine zusätzliche Baugrenze festgesetzt, in der ausschließlich Terrassen zugelassen werden können. Die Terrassen sollen in offener Bauweise errichtet werden. Die offene Bauweise bedeutet für Terrassen innerhalb des Waldabstandes, dass es sich um Freisitze handelt, die ohne Seitenwände und ohne Überdachung zu errichten sind.

Vom Grundsatz her wird mit dieser Stellungnahme der unteren Forstbehörde<sup>34</sup> die Inaussichtstellung der Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes für die in den textlichen Festsetzungen 4.1, 5.3 und 5.4 genannten Anlagen Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze, Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Geräteschuppen sowie Abstell- und Gewächshäuser bis zu einer Grundfläche von 30,00 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von max. 3,00 m Rechnung getragen. Die zuständige Forstbehörde stimmt einer pauschalen Regelung im Bebauungsplan nicht zu, sondern behält sich die konkrete Einzelfallentscheidung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren vor, in dem für die genannten Anlagen ein gesonderter Antrag an die zuständige Forstbehörde zu stellen ist. Für die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze (GSt) im Teilgebiet WA3, die auch als überdachte Stellplätze ausgebildet werden können, wurde eine Ausnahmeentscheidung durch die untere Forstbehörde am 03.04.2024 erteilt. Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze bleiben in ihrem Umfang und in ihrer Lage hinter der erteilten Ausnahmegenehmigung zurück. Die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf den überdachten Stellplätzen bedarf der gesonderten Entscheidung der zuständigen Forstbehörde.

## 10.2 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Im Plangebiet wurde eine archäologische Hauptuntersuchung zur Bergung und Dokumentation von Teilen des Bodendenkmals „Urgeschichtliche Siedlung Herrnburg“ (Fpl. 20) durchgeführt.<sup>35</sup> Mit Abschluss der Untersuchungen ist die Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals erfolgt.

---

<sup>34</sup> Landesforstanstalt M-V, Forstamt Grevesmühlen, Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 30.08.2024

<sup>35</sup> Archäologische Hauptuntersuchung im B-Plan 17, Herrnburg „Bookhorstkoppel“ (3544-5374-LS), Bericht von Guido Mewis, Datum der Fertigstellung, April 2019

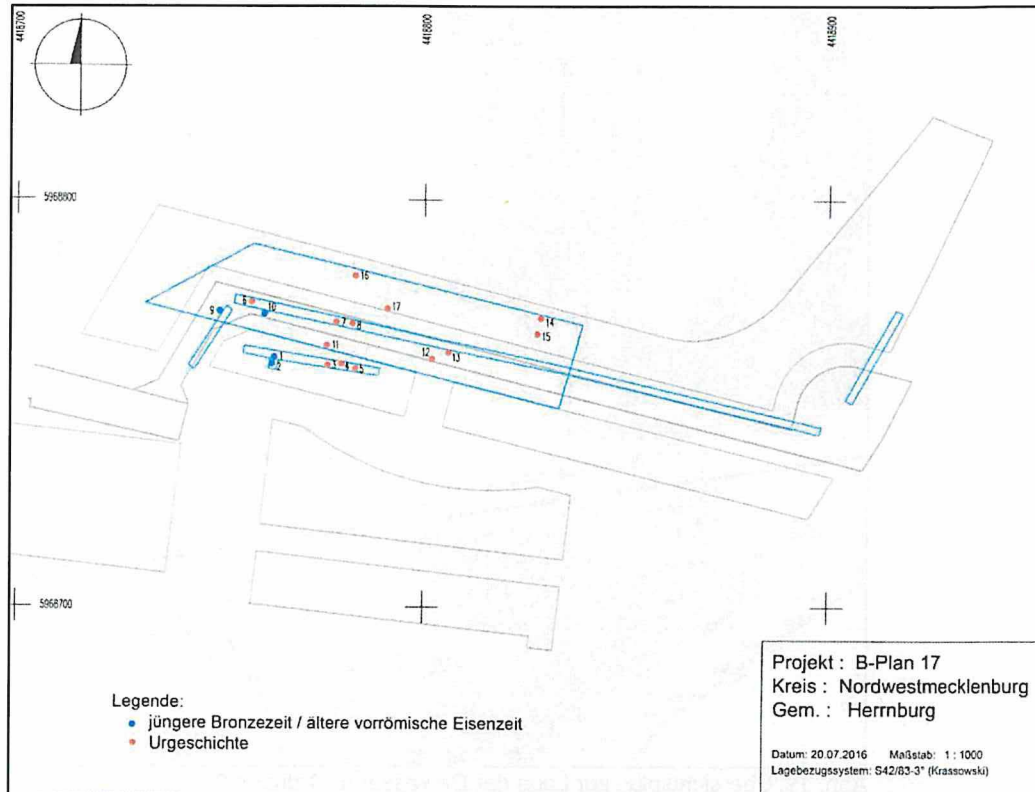


Abb. 18: Übersichtsplan der untersuchten Flächen und der Befunde

Für die nicht untersuchten Flächen, die sich aus dem Übersichtsplan ergeben gelten die Regelungen des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V).

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

### 10.3 Gewässerrandstreifen

In Angrenzung an das Plangebiet bzw. in Plangebietsrandlage befinden sich die Gewässer II. Ordnung 2/B4 und 2/B4/B1. Die Kennzeichnung des gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz zu berücksichtigenden Gewässerrandstreifen erfolgt als nachrichtliche Übernahme. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten.

Im Rahmen des Gewässerschutzes ist zu offenen Gewässern (auch zu Vorflutern), so auch zum Grabsystem am Plangebietsrand, ein beidseitiger Abstand von 5,00 m zur Böschungsoberkante einzuhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten. Mindestens eine einseitige Befahrbarkeit an Vorflutern ist zu gewährleisten.



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.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

### **11.2 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](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

### **11.3 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.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.<sup>39</sup>

Begründung:

Die Hinweise zum Grundwasserschutz sollen eine Anstoßwirkung für den jeweiligen Bauherrn entfalten, um die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu gewährleisten.

#### **11.4 Versickerung von Niederschlagswasser**

Das auf den Baugrundstücken Nr. 4, Nr. 5, Nr.6, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 14, Nr. 15, Nr. 16, Nr. 17, Nr. 18.1 und Nr. 19 anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück selbst zu versickern. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den vorgenannten Grundstücken ist erlaubnispflichtig und ist durch den Grundstückseigentümer bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Begründung:

Die endgültig befestigten Flächen stehen erst mit dem jeweiligen Bauantrag oder im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf dem jeweiligen Baugrundstück fest. Zudem gibt es mehrere geeignete Maßnahmen, die eine Versickerung auf dem Grundstück zulassen und somit gewährleisten können. Der Hinweis dient als Anstoßwirkung für den jeweiligen Grundstückseigentümer, die Versickerung des Niederschlagswassers, die erlaubnispflichtig ist, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### **11.5 Artenschutzrechtliche Belange**

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. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) sind entsprechend der gutachterlichen Bewertung nicht erforderlich. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand ergibt sich bei der Beachtung der Empfehlungen zur Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppe der Brutvögel und der Reptilien und Amphibien bzw. der Vorsorgemaßnahmen für die Artengruppen der Reptilien und Amphibien nicht. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten.

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

---

<sup>39</sup> Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Wasserbehörde, Stellungnahme zum erneuten Entwurf vom 24.08.2024

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 Abs. 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 (Amphibien, Reptilien 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 Lichtimmissionen 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 unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

#### Begründung

Die Maßnahmen zum Artenschutz sind zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zwingend umzusetzen bzw. die sich daraus ergebenden Handlungspflichten sind einzuhalten. Der Umfang der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wurde gutachterlich bewertet und vorgeschlagen.

### **11.6 Hinweise zu Aufnahme- und Sicherungspunkten des Lagenetzes**

Die Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes wurden in der Planzeichnung dargestellt. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

### **11.7 Externe Kompensationsmaßnahmen**

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von rund 41.530 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent). Da die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 ausgeglichen werden können, werden Ökopunkte in der erforderlichen Höhe von rund 41.530 m<sup>2</sup> KFÄ aus dem Ökokonto LRO 106 „Waldlandschaft Ahrenshagen“ in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erworben. Bei der Maßnahme selbst handelt es sich um die Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung. Der Erwerb der Ökopunkte wurde bereits vertraglich zwischen Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern als Flächenagentur und dem Vorhabenträger gesichert. Die Reservierungsbetätigung liegt bis zum 30.06.2025 vor und wird verlängert.

### **11.8 Anforderungen an Terrassen innerhalb des Waldabstandes**

Terrassen sind nach Vorgabe der unteren Forstbehörde vom 11. Juli 2025 in offener Bauweise zu errichten; d.h. Terrassen sind als offene Terrassen zu errichten. Die zulässigen Terrassen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes sind ohne feste Überdachung und Seitenwände auszubilden.

#### Begründung:

Die Hinweise zu den baulichen Anforderungen an die Terrassen sollen eine Anstoßwirkung für den jeweiligen Bauherrn entfalten, um die Einhaltung der Anforderungen der unteren Forstbehörde gewährleisten zu können. Es dürfen Freisitze, die an das Hauptgebäude angebaut werden können realisiert werden, ohne eine zusätzliche bauliche Ausbildung von Seitenwänden und Überdachungen.

### **11.9 Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes**

Betriebs- und Anlieferungszeiten können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Hier erfolgt eine Verlagerung auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren. Im Baugenehmigungsverfahren können die geeigneten und erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die Einzelhandelsbetriebe vorhabenkonkret beauftragt werden. Nächtliche Pkw-Abfahrten auf dem Betriebsgrundstück des Einzelhandelsstandortes sind problematisch und bei der Konkretisierung der Nachfolgenutzung ggf. schalltechnisch zu überprüfen. Dabei sind folgende Anforderungen zu beachten. Die Anlieferung im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel ist im Nachtzeitraum zwischen 22:00 Uhr – 06:00 Uhr unzulässig. Die Öffnungszeiten werden auf 7:00 Uhr bis 21:00 Uhr beschränkt, um den Zu- und Abfahrtsverkehr außerhalb der Nachtzeit zu regeln.

## **12. Auswirkungen der Planung**

### Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und die Wirtschaft

In der Gemeinde Lüdersdorf besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnungen in unterschiedlichen Wohnformen und für Wohnungen mit Betreuungsangeboten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnstandortes mit Mehrfamilienhäusern, Wohnungen mit Betreuungsangeboten sowie für den

individuellen Wohnungsbau (Reihen- und Doppelhäusern) geschaffen. Die geplante Wohnbebauung mit unterschiedlichen Wohnraumangeboten entspricht der Nachfrage in der Gemeinde und wird sich positiv auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung auswirken.

Die Entwicklung des Wohnstandortes in der Nähe zu dem bestehenden zentralen Versorgungsbereich stärkt den Ortsteil Herrsburg als Hauptort der Gemeinde und wirkt sich positiv auf die gesamtgemeindliche Entwicklung aus. Die Sicherung des Eigenbedarfs und eine maßvolle über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung bildet für die Gemeinde eine wesentliche Voraussetzung der Stärkung des Grundzentrums als Siedlungsstandort.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist es erforderlich, aktive Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm an der Bahnstrecke Lübeck-Straßburg (Uckerm.) anzuordnen. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen werden so konzipiert, dass sie kleingewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören aufnehmen können. Hier könnten, wenn auch nur untergeordnet, positive Auswirkungen auf die Wirtschaft entstehen.

#### Städtebauliche Auswirkungen

Es entstehen städtebauliche Auswirkungen dahingehend, dass für eine brachliegende bisher unbebaute Fläche eine Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung vorbereitet wird. Die mit der Planung eröffneten Nutzungen fügen sich in die gemeindliche Siedlungsstruktur ein, so dass von einer Verträglichkeit der geplanten Nutzungen mit der Umgebung und der Umgebungsbebauung auszugehen ist. Die westlich angrenzenden Flächen an das Plangebiet sind bereits mit Wohnhäusern und Anlagen für betreutes Wohnen bebaut. Die Planung dient der Entwicklung eines Wohnstandortes in Angrenzung an die bestehende Ortslage unter Mitbenutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Lage des Plangebietes gewährleistet einen versorgungsnahen Wohnstandort durch die direkte Angrenzung an den zentralen Bereich der verbrauchernahen Grundversorgung mit Einzelhandelseinrichtungen und ergänzenden Dienstleistungs- und auch ärztlichen Versorgungsangeboten in der Gemeinde.

Die städtebauliche Entwicklung der Fläche begründet sich vor allem in der Lage des Plangebietes in direkter Angrenzung an die zentrale Ortslage und den zentralen Versorgungsbereich sowie die gute verkehrliche Anbindung auch an den ÖPNV. Die Entwicklung des Standortes ist ein wichtiger Bestandteil der Entwicklung des Ortsteils Herrsburg. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Maßnahmen zur Lösung und Minimierung des Lärmkonfliktes dargestellt und Festsetzungen getroffen.

#### Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist bereits über die bestehenden Straßen gut an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetze angeschlossen. Die Anbindung an den ÖPNV ist fußläufig gut gegeben. Mit dem Planvorhaben wird eine Verkehrszunahme auf der Bahnhofstraße prognostiziert. Ermittelt wurde das Verkehrsaufkommen über die Angaben zu Nutz- und Verkaufsflächen sowie die Anzahl der Wohneinheiten, die im Plangebiet entstehen könnten. Diese Leistungsfähigkeitsberechnung ergibt, dass im Planfall mit den prognostizierten Verkehren ein leistungsfähiger Verkehrsablauf am Knotenpunkt Hauptstraße/Bahnhofstraße gewährleistet werden kann. Es sind ebenso keine wesentlichen Auswirkungen auf das vorhandene örtliche Straßensystem ersichtlich.

Die Verkehrslärmbelastung entlang der Bahnhofstraße wird zunehmen. Die mit der geplanten Bebauung verbundene stärkere verkehrliche Frequentierung wird als nicht erheblich eingeschätzt, da lediglich die Mehrbelastung durch die Erhöhung der Wohneinheiten im Plangebiet und das kleinteilige Gewerbe auf der dafür ausgewiesenen untergeordneten Fläche des Plangebietes zu berücksichtigen ist: Zudem ist die Höchstgeschwindigkeit in der Bahnhofstraße auf 30km/h begrenzt. Die planbedingte Verkehrszunahme wurde gutachterlich bewertet. Zusammenfassend kommen die gutachterlichen Berechnungen zu dem Ergebnis, dass die Verkehrszunahmen durch das Planungsvorhaben auf den öffentlichen Straßen keine Lärmimmissionskonflikte auslösen.

#### Auswirkungen auf die Lärmentwicklung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Realisierbarkeit von aktiven Lärmschutzmaßnahmen umfassend in verschiedenen Varianten und Lösungsansätzen überprüft. Weitere als die mit der Planung festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen sind entlang der Bahntrasse nicht realisierbar. Da sich weitere aktive Maßnahmen entlang der Bahnstrecke als nicht umsetzbar erweisen, hat die Gemeinde im nächsten Schritt passive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm geprüft.

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung lässt sich darstellen, dass die Entwicklung eines Wohnstandortes mit der vorgelagerten schallschützenden gewerblichen Nutzung und dem angrenzenden gegliederten Mischgebiet gegeben ist. Diese Entscheidung war mit einer Rücknahme von Wohnbaugrundstücken verbunden.

Im Weiteren wird gutachterlich auf passive Schallschutzmaßnahmen orientiert. Insbesondere bei einseitig verlärmten Gebieten und gerade in diesem Fall, da gutachterlich dargelegt wurde, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 tags für ein allgemeines Wohngebiet in den Teilgebieten WA2.1/ WA2.2 und WA3 vollständig im WA1 lediglich in einem Randbereich um bis zu 2 dB(A) überschritten werden, womit eine vollständige Ausnutzung der Außenwohnbereiche im Plangebiet gewährleistet werden kann, sind passive Schallschutzmaßnahmen eine geeignete Lösung.

Zur Sicherung gesunder Wohn – und Arbeitsverhältnisse wird ein ausreichender passiver Schallschutz an den Außenbauteilen der Gebäude vorhersehen. Mit dieser passiven Schallschutzmaßnahme werden die Lärmimmissionen im Inneren der schutzbedürftigen Gebäude in den schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ausreichend verringert. Lärmabgewandte Grundrissausrichtungen im Zusammenhang mit weiteren passiven Schallschutzmaßnahmen, wie kontrollierte Wohnraumbelüftung an der lärmzugewandten Seite der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, stellen bei einseitig verlärmten Gebieten ebenfalls eine geeignete Lösung dar, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Durch den Schienenverkehr sind neben den Lärmimmissionen auch Erschütterungen und damit verbunden der Sekundärschall zu berücksichtigen. Das vorliegende Erschütterungsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für Erschütterungen die Vorgaben der DIN 4150-2 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden.

---

#### Auswirkungen auf die Umwelt

Die detaillierten Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt können schutzgutbezogen dem Umweltbericht, als Teil 2 dieser Begründung entnommen werden. Die Grundlage bilden die vorliegenden Fachgutachten, die im Rahmen

des Aufstellungsverfahrens zu dem Bebauungsplan erarbeitet wurden (vgl. Punkt 15.3). Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichtes.

Klimaschutz, Bodenschutz

Der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen, indem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf eine überwiegend anthropogen vorbelastete Fläche in direkter Angrenzung an die Siedlungslage erstreckt. Dies beugt einer Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vor.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen erfolgt mit der vorliegenden Planung nicht, so dass der Umwidmungssperrklausel Rechnung getragen wird.

Durch die Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen Klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; auch der Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wird Rechnung getragen. Das Plankonzept und die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigen die Belange des Klimaschutzes weitestgehend. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage mit einer hervorragenden Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde und an den ÖPNV. Das Plankonzept sieht eine Fassadenbegrünung und den Einsatz von erneuerbaren Energien vor.

**13. Flächenbilanz**

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 beträgt ca. 2,82 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	
<b>Baugebietsflächen</b>		
▪ Allgemeines Wohngebiet	15.313,50	
▪ Mischgebiet	2.526,40	
▪ SO EH großflächiger Einzelhandel	4.343,10	
▪ GEE eingeschränktes Gewerbegebiet	2.374,70	
		<b>24.557,00</b>
<b>Verkehrsflächen</b>		
▪ Straßenverkehrsfläche	453,80	
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V)	1.632,90	
		<b>2.086,70</b>
<b>Ver- und Entsorgung</b>		
▪ Abwasserpumpwerk	3,60	
▪ Trafostandort	20,00	
		<b>23,60</b>
<b>Grünflächen</b>		
▪ öffentl. Grünfläche ZB gelenkte Sukzession	1.422,10	
		<b>1.422,10</b>
<b>Wasserflächen</b>		
▪ vorhandene Grabensysteme	156,70	
		<b>156,70</b>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<b>28.246,80</b>

## **14. Planverwirklichung**

### **14.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Die Durchführung von bodenordnenden Maßnahmen ist nicht erforderlich, da sich das Plangebiet weitestgehend im Besitz eines Eigentümers befindet. Die Fläche des Einzelhandelsstandortes befindet sich ebenso in privatem Eigentum. In Randbereichen befinden sich Flächen im Eigentum der Gemeinde Lüdersdorf.

### **14.2 Kosten**

Da es sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes um die Entwicklung von Flächen im privaten Eigentum handelt, sind alle mit der Planung und Erschließung anfallenden Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Bei Erfordernis werden konkrete Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

Nach Herstellung der Erschließungsanlagen werden diese kostenfrei an die Gemeinde Lüdersdorf übertragen. Folgekosten fallen für die Gemeinde Lüdersdorf im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und der Unterhaltsmaßnahmen an.

Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse ist mit einer zügigen Realisierung des Bebauungsplanes zu rechnen. Das Plangebiet wird privat entwickelt und der Vorhabenträger übernimmt die anfallenden Kosten.

## **15. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **15.1 Verfahrensübersicht Planverfahren**

#### **15.1.1 Planverfahren bis zur Rechtsverbindlichkeit der Satzung**

Das Planverfahren wird als zweistufiges Regelverfahren geführt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ mit den geänderten Planungszielen mit dem Aufstellungsbeschluss am 25.02.2015 eingeleitet.

Mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.02.2015 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt. Die Planunterlagen lagen im Zeitraum vom 04.05.2015 bis zum 05.06.2015 in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land öffentlich aus. Die Stellungnahmen zum Vorentwurf sind in die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen eingeflossen. Der Plangeltungsbereich wurde in südliche Richtung erweitert.

Mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.09.2016 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 08.11.2016 bis zum 08.12.2016 in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land, statt. Mit Schreiben vom 03.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Seit dem Beteiligungsverfahren mit den Entwurfsunterlagen wurden verschiedene Varianten der baulichen Entwicklung verbunden mit der Anordnung von aktiven Schallschutzmaßnahmen geprüft. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit für die notwendigen aktiven Schallschutzmaßnahmen auf Flächen der DB AG waren weitere Varianten gutachterlich zu bewerten. Zudem erfolgte die Verlagerung des im Plangebiet gelegenen Aldi-Marktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Der vorhandene Marktstandort wird lediglich im Bestand berücksichtigt.

Im weiteren Planverfahren waren zunächst die Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung und die Erstellung einer verkehrstechnischen Untersuchung erforderlich. Aufgrund der zu berücksichtigenden gutachterlichen Ergebnisse und der mittlerweile erfolgten Verlagerung des Aldi-Marktes ist es erforderlich eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Fachgutachten wurden in der Zeit vom 09.07.2024 bis einschließlich 12.08.2024 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben die Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist im Amt Schönberger Land öffentlich ausgelegen.

Aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers war die Öffentlichkeitsbeteiligung zu wiederholen. Die Unterlagen zur Beteiligung wurden nicht mit Beginn der Veröffentlichungsfrist im Internet auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land veröffentlicht. Während der Veröffentlichungsfrist wurden Planunterlagen mit zwei unterschiedlichen Planständen und unterschiedlichen Inhalten im Internet veröffentlicht. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde wiederholt. Die Planunterlagen zum erneuten Entwurf wurden zur Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 29.07.2024 bis einschließlich 29.08.2024 erneut veröffentlicht. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zu den Planunterlagen während der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Mit Schreiben vom 21.06.2024 und vom 25.07.2024 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen die Stellungnahmen der berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf geprüft und abgewogen.

Die Planunterlagen werden um die Ergebnisse der Abwägung zu ergänzt. Die Begründung wird entsprechend der Abwägungsentscheidung fortgeschrieben. Damit liegen die Voraussetzungen vor, den Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ als Satzung zu beschließen.

### **15.1.2 Planverfahren – ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat am 29.07.2025 den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ gefasst. Das Planverfahren wurde als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ ist seit dem 29.08.2025 rechtsverbindlich.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat entschieden, zur Rechtsklarheit in der Planzeichnung (Teil A) ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Das ergänzende Verfahren ist ab dem Verfahrensschritt wieder aufzunehmen, bei dem der Fehler passiert ist. Das Redaktionsversehen ist bei der Übernahme der Abwägungsergebnisse in die Planzeichnung (Teil A) entstanden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf beschließt somit die Aufhebung des Satzungsbeschlusses Nr. 4/0280/2025 vom 29.07.2025. Die Richtigstellungen entsprechend der Abwägungsentscheidung der Gemeinde werden in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt und korrigiert. Die textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) und die Begründung berücksichtigen bereits das Ergebnis der Abwägung und bleiben somit unverändert. Die Begründung wird lediglich um die Durchführung des ergänzenden Verfahrens fortgeschrieben.

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ wird erneut als Satzung beschlossen und ist rückwirkend bekannt zu machen.

### **15.2 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 (BGBl 2024 I Nr. 323).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

### **15.3 Fachgutachten**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.17 wurden folgende Fachgutachten erstellt. Es handelt sich hierbei um die aktuellen Fachgutachten.

Bearbeitungsstände der Gutachten bzw. Vorgängergutachten finden sich unter dem Gliederungspunkt 8.4 des Umweltberichtes zu dieser Begründung.

- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ in der Gemeinde Lüdersdorf, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH; Berlin, vom 14.03.2024
- Verkehrstechnisches Gutachten: B-Plan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“, BERNARD Gruppe ZT GmbH vom November 2023
- Gemeinde Lüdersdorf, Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ im Ortsteil Herrsburg (Landkreis Nordwestmecklenburg) Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 30.08.2016 (aktualisiert 01.04.2024).
- Erschütterungsprognose B-Plan Nr. 17, Lüdersdorf, Untersuchung der Erschütterungen aus Schienenverkehr, Wölfel Engineering GmbH+Co. KG; vom 11.08.2022
- Archäologische Hauptuntersuchung im B-Plan 17, Herrsburg „Bookhorstkoppel“ (3544-5374-LS), Bericht von Guido Mewis, Datum der Fertigstellung, April 2019
- Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen - Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau Dipl. Ing. B. Palasis vom Juni 2015

## **TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschreibt. Der Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB bildet diesen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und der §§ 2a und 4c BauGB. Der Detaillierungsgrad und Umfang dieser Umweltprüfung wird von der Gemeinde festgelegt. Die Festlegung erfolgt auf der Grundlage eigener Erkenntnisse sowie der im Rahmen der Beteiligung mit dem Entwurf 2016 eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen. Wesentliche Grundlage für den Umweltbericht bilden zudem die Fachgutachten, die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dem Bebauungsplan erarbeitet wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

### **2. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ erfolgt die konsequente Weiterführung der städtebaulichen Entwicklung im Ortsteil Herrnburg und eine Arrondierung des Siedlungsbereiches. Mit der Entwicklung dieser Arrondierungsfläche wird eine kompakte, flächensparende und somit den Außenbereich schonende Siedlungsentwicklung angestrebt. Die geplante Riegelbebauung entspricht den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen aufgrund der vorangegangenen gutachterlichen Bewertungen zu dem Wohnstandort. Es handelt sich um ein lärmrobustes städtebauliches Konzept, welches in Teilen geeignet ist, durch die gewerbliche Riegelbebauung die rückwärtigen Teilgebiete des Plangebiets vor dem Schienenverkehrslärm abzuschirmen. Zudem bekommen Lösungen zur lärmabgewandten Grundrissausrichtung und passive Schallschutzmaßnahmen eine stärkere Bedeutung. Mit der Realisierung der Verlagerung des Aldi-Marktes ergeben sich planungsrechtliche Auswirkungen auf die Fläche des sonstigen Sondergebietes Einzelhandel (SO-EH) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ dahingehend, dass für den aufgegebenen Marktstandort lediglich die im Bestand vorhandene Verkaufsfläche von 885 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen ist.

### **3. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

#### Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage der Ortslage Herrnburg in der Gemeinde Lüdersdorf nördlich der Bahnstrecke Lübeck-Straßburg (Uckerm.). Das Plangebiet befindet sich westlich in direkter Angrenzung an die vorhandene Wohnbebauung und wird über die Bahnhofstraße und die Straße „Am Bahnhof“ erschlossen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich der zentrale Bereich der verbrauchernahen Grundversorgung mit Einzelhandelseinrichtungen und ergänzenden Dienstleistungsangeboten. Der Standort des ehemaligen Aldi-Markt wird in den Plangeltungsbereich mit einbezogen. Die Flächen des

Plangebietes sind mit Ausnahme des Standortes des ehemaligen Aldi-Marktes unbebaut.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ überdeckt eine Teilfläche des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Peermoor“ und Teilfläche der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für das Gebiet "Am Bahnhof" und ersetzt diese. Darüber befinden sich in dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fläche, für die bisher noch kein verbindliches Baurecht besteht. Für die vorgenannten Flächen erfolgt die Aufstellung des eigenständigen Bebauungsplanes Nr. 17. Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 beträgt ca. 2,82 ha.

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Wohnstandortes wurde mit dem Vorentwurf ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse erfolgte die Erweiterung des Plangeltungsbereiches, um die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zu sichern. Das städtebauliche Konzept wurde demzufolge an diese Belange mehrfach angepasst. Das jetzt vorliegende städtebauliche Konzept berücksichtigt aktive Schallschutzmaßnahmen ohne Inanspruchnahme von Flächen der DB AG. Bahnparallel erfolgt innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) die Errichtung eines Gebäuderiegels, der in Teilen geeignet ist, die rückwärtigen Teilgebiete des Plangebiets vor dem Schienenverkehrslärm abzuschirmen. Im Übergangsbereich wird ein gegliedertes Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, um die Schutzwirkung gegenüber der Wohnbebauung weiter zu verbessern. Das sonstigen Sondergebiet Einzelhandel wird entsprechend der rechtsverbindlichen Planung beibehalten. Mit der erfolgten Verlagerung des Marktstandortes wird der vorhandene Standort in seinem Bestand gesichert, so dass die zulässige Verkaufsfläche auf die im Bestand vorhandene Verkaufsfläche von 885 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, die mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden darf. Die vorgesehene Überschreitung begründet sich in der Ausbildung des Gebäudes als aktive Lärmschutzmaßnahme. Für das Mischgebiet und das allgemeine Wohngebiet werden die Obergrenzen des § 17 Abs.1 BauNVO eingehalten und in Teilbereichen unterschritten.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen berücksichtigt im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Mischgebiet die notwendigen Höhen zum Erreichen der Schallschutzwirkung. Ansonsten wird der vorhandene bauliche Bestand der angrenzenden Wohnbebauung berücksichtigt. Die zulässigen Höhen betragen in Abhängigkeit der Lage der Gebäude zwischen 9,50 m und 11,00 m. Es gilt die offene Bauweise. Abweichend davon gilt für die schallschützende Riegelbebauung die abweichende Bauweise.

Die innere Erschließung des Wohngebietes ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen und bindet an die örtliche Erschließung der Straße „Am Bahnhof“ an. Die schallschützende Riegelbebauung wird über den vorhandenen

Einzelhandelsstandort und dort über bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erschlossen.

Unter Berücksichtigung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf ist im Umweltbericht der Standort als Waldfläche anzusprechen. In Abstimmung mit der Forstbehörde wurden die Flächen in der Gemarkung Wendelstorf, Flur 1, Flurstück 125/1 bis 6 ersatzweise aufgeforstet, so dass diese Flächen nunmehr für die Bebauung in Ortsrandlage zur Verfügung gestellt werden können.

#### Bedarf an Grund und Boden

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,82 ha. Hiervon nehmen die Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes 1,53 ha und das Mischgebiet 0,25 ha ein. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet mit seiner schallschützenden Riegelbebauung ist eine Fläche von 0,24 ha vorgesehen. Das sonstige Sondergebiet Einzelhandel wird im Bestand mit 0,44 ha berücksichtigt. Die Verkehrsflächen nehmen einen Anteil von 0,2 ha ein. Der Rest der Flächen entfällt auf Grünflächen mit einem Anteil von 0,16 ha.

## **4. Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen**

### **4.1 Fachpläne**

#### Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm

Gemäß LEP M-V Programmsatz 4.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Hierbei sollen vorrangig Innenentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt werden. Sofern das nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Die Zersiedelung der Landschaft sei zu vermeiden.

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für die Gemeinde Lüdersdorf ein Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie gemäß RREP WM Programmsatz 4.3.1 (1) (**Z**), einen Tourismusentwicklungsraum entsprechend den Programmsätzen 3.1.3 (3) und (4), im östlichen Teil des Gemeindegebietes ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft 3.1.4 (1) sowie im westlichen und nördlichen Teil des Gemeindegebietes Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege 5.1. (5) dar.

Die Gemeinde Lüdersdorf mit dem Gemeindehauptort Herrnburg wird gemäß RREP WM Programmsatz 3.1.2 (7) (**Z**) dem mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck zugeordnet und ist gemäß RREP WM Programmsatz 3.2.2 (1) (**Z**) als Grundzentrum definiert. Die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen (RREP WM Programmsatz 3.2.2. (3) (G)).

Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.2 (1) (**Z**) RREP (TF SE) auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Der Siedlungsflächenbedarf ist gemäß Programmsatz 4.1 (5) (**Z**) RREP (TF SE) vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch

Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Die Entwicklung neuer Wohngebiete hat an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung und günstiger räumlicher Zuordnung zu relevanten Infrastrukturen zu erfolgen (vgl. Programmsatz 4.2 (4) **(Z)** RREP (TF SE)).

#### Berücksichtigung in der Planung

Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sind von der Planung nicht berührt. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche schließt unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich an. Dem Grundsatz der Ausweisung von Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage wird Rechnung getragen. Das im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegende Grundzentrum nimmt die Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen mit verschiedenen Wohnungsangeboten auf.

#### Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Die Ortslage Herrnburg der Gemeinde Lüdersdorf liegt in der naturräumlichen Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, in der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ zuordnen.

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern von 2003 werden folgende Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umfeld getroffen:

- Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (Karte Ia):  
Plangebiet liegt im Bereich von Landflächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung (Bewertungsstufe 1).
- Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft (Karte Ib):  
Plangebiet liegt im Bereich von Landflächen und Binnengewässer (Grünland/ Röhricht) mit mittlerer bis hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 2).
- Bodenpotential (Karte II):  
Im Plangebiet herrschen sickerwasserbestimmte Sande mit mittlerem bis hohem Bodenpotential (Stufe 2) vor.
- Wasserpotential (Karte III):  
Plangebiet liegt im Bereich mit hoher Bedeutung für Grundwasserneubildung (Klasse 3) und hoher Bedeutung des nutzbaren Grundwasserdargebots.
- Landschaftsbildpotential (Karte IV):  
Wertvolle Landschaftsbildelemente in der Umgebung sind markante Alleen. Störende Landschaftsbildelement ist die Eisenbahnlinie Lübeck-Strasburg sowie die Autobahn A20 südlich des Plangebiets.
- Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Karte V):  
In der Umgebung des Plangebietes ist die Pflegende Nutzung von Offenlandschaften, Trocken- und Magerstandorten (Maßnahme 6.1) dargestellt.
- Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge (Karte VI):  
Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.
- Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung (Karte VII):  
Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Die genannten Darstellungen beziehen sich nicht ausschließlich auf die Flächen des Geltungsbereiches der vorliegenden Satzung. Da das Landschaftsrahmenprogramm M-V das komplette Bundesland darstellt, ist die parzellenscharfe Bewertung einzelner Teilflächen nur bedingt möglich. Die oben aufgelistete Zusammenfassung beschreibt somit auch das Umfeld der in Rede stehenden Flächen.

#### Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg werden keine konkreten Planungsziele für den Vorhabenstandort getroffen.

#### Berücksichtigung in der Planung

Nach dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM 2008) befindet sich der Plangeltungsbereich unmittelbar am Rand des Siedlungsbereiches des Gemeindehauptortes Herrnburg. Aufgrund des kleinen Maßstabes der Karten des GLP (2003) und des GLRP WM (2008) ist die Abgrenzung der Lage des Planbereiches nur annähernd bestimmbar. Es wird davon ausgegangen, dass der Planbereich dem Siedlungsbereich zugeordnet werden kann.

#### Landschaftsplan

Im Landschaftsplan für die Gemeinde Lüdersdorf von 2004 sind die Flächen des Plangebiets in der Bestandskarte als Laubwälder Jungwuchs und Dorfgebiet dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).

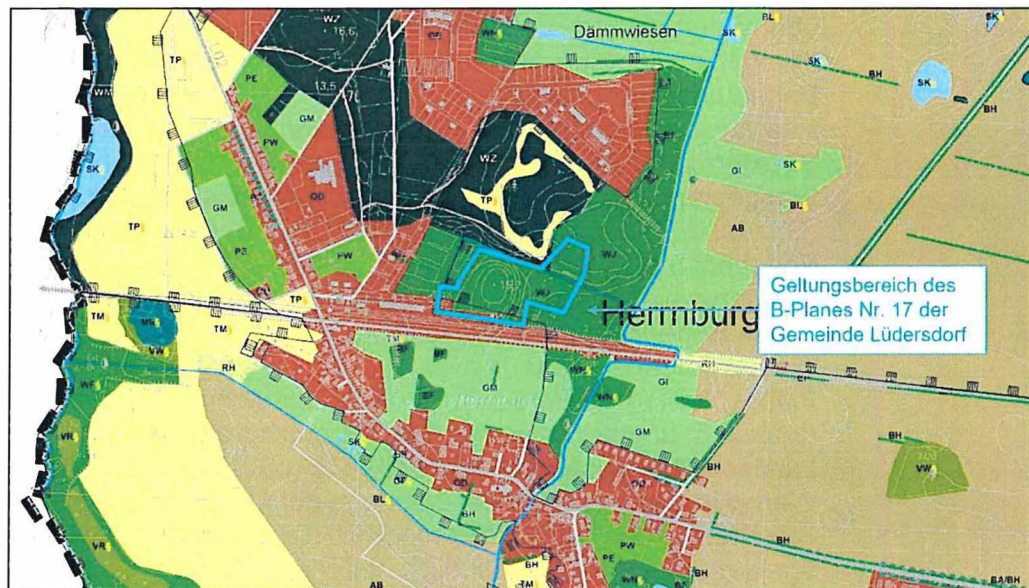


Abb. 20: Auszug aus dem Landschaftsplan - Karte 1 – Bestand Biotop- und Nutzungstypen, mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab

In der Planungskarte ist das Plangebiet Bestandteil einer festgesetzten Ausgleichsfläche. Im Landschaftsplan ist die Zielsetzung gemäß Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf in Form der Ausgleichsfläche für Waldersatz berücksichtigt. Die Waldersatzflächen wurden bereits auf anderen Flächen, in der Gemarkung Wendelsdorf, Flur 1, Flurstück 125/1 - 6 in Abstimmung mit dem Forstamt Schönberg realisiert. Der Ausgleich für Eingriffe im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 5 ist somit bereits erbracht worden.

Aufgrund der Beanspruchung von Flächen in der Nähe der Bahn, wird die Auswirkung der Änderung der Flächennutzung durch die Gemeinde als nicht erheblich betrachtet. Der Landschaftsplan wird im Zuge zukünftiger Überarbeitungen und Berichtigungen angepasst. Aufgrund der Geringfügigkeit der Flächeninanspruchnahme und der Lage außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG), wird davon ausgegangen, dass Vereinbarkeit mit den Zielen des Landschaftsplanes der Gemeinde Lüdersdorf im zukünftigen Verfahren hergestellt werden kann. Vorliegende Gutachten werden für die Bearbeitungen herangezogen. Es wird auch davon ausgegangen, dass mit der Vorbereitung der Bebauung keine Auswirkungen vorbereitet werden, aufgrund derer sich Auswirkungen auf die Grundsätze der landschaftlichen Beurteilung des Gemeindegebietes ergeben.

Es erfolgt die Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 17 (blau umrandet) der Gemeinde Lüdersdorf auf der Grundlage des Landschaftsplanes von April 2004. Der Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf wird derzeit fortgeschrieben und kann hinsichtlich einer Bewertung noch nicht herangezogen werden. Die vorliegende Planung wird in der 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes berücksichtigt.

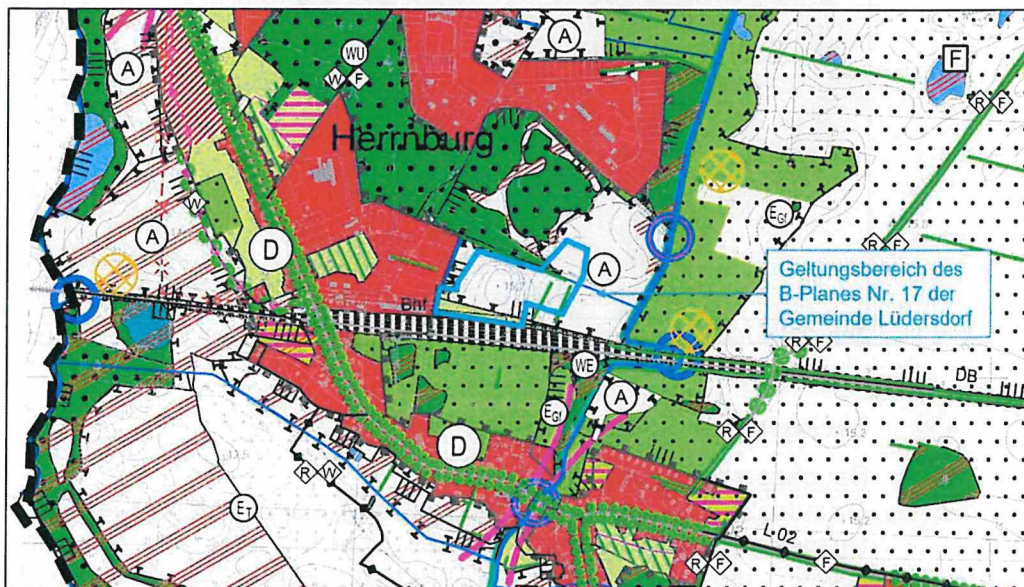


Abb. 21: Auszug aus dem Landschaftsplan - Karte 13 – Entwurf, mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab

Mittlerweile befindet sich der Landschaftsplan im Änderungsverfahren. Die Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 17 sind als Baufläche berücksichtigt. Insofern wird Übereinstimmung zwischen der Landschaftsplanung und der bereits erfolgten Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 hergestellt.

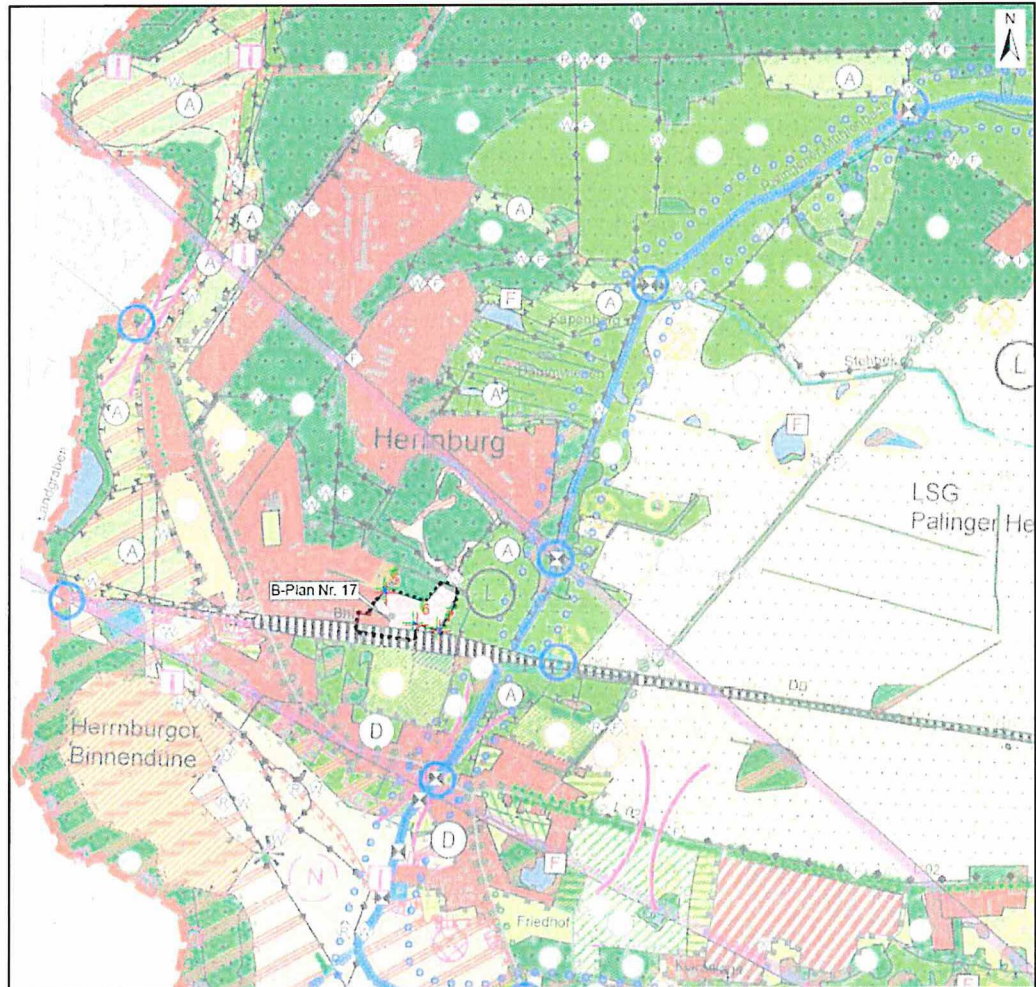


Abb. 22: Auszug aus dem Landschaftsplan in Aufstellung, mit eigener Bearbeitung, ohne Maßstab

## 4.2 Fachgesetze

### Baugesetzbuch (BauGB)

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Möglichkeiten der Innenentwicklung sollen vorrangig genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB).

### Berücksichtigung in der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Fläche in Angrenzung des bebauten Siedlungsbereiches überplant. Mit den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan kann sichergestellt werden, dass die Bodenversiegelungen auf

das notwendige Maß begrenzt werden. Das zulässige Nutzungsmaß liegt überwiegend unterhalb der Obergrenzen nach BauNVO. Es werden keine unzerschnittenen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Es werden keine landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen mit der Planung umgenutzt. Mit der Planung sind keine klimaschutzrelevanten Auswirkungen verbunden. Das ca. 2,82 ha große Plangebiet befindet sich in Angrenzung an den Siedlungsbereich und berücksichtigt die randlichen Gehölze und Gräben. Die vorgesehenen mit dem Bebauungsplan grünordnerischen Maßnahmen u.a. Fassadenbegrünung, Begrünung von Freiflächen, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern haben positive Auswirkungen auf das Kleinklima.

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 BNatSchG vorrangig zu vermeiden, bzw. wenn dies nicht möglich ist, auszugleichen oder zu ersetzen. Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen. Die für den Artenschutz relevanten Sachverhalte sind in § 44 BNatSchG geregelt.

#### Berücksichtigung in der Planung

Das Plangebiet grenzt an den bebauten Siedlungsbereich an. Es handelt sich um eine private Fläche in Angrenzung an Bahnanlagen, die keine Erholungsfunktion erfüllt. Mit der Umsetzung der Planung kommt es durch Neuversiegelungen zu unvermeidbaren Eingriffen in den Naturhaushalt. Die Anforderungen an die naturschutzfachliche Eingriffsregelung werden im Umweltbericht dargestellt. Als Ausgleich erfolgt der vertraglich geregelte Erwerb von Ökopunkten.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben. Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfolgt im gesonderten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die empfohlenen Maßnahmen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

#### Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V)

Die Beseitigung von geschützten Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 18 NatSchAG M-V verboten.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen

Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, sind gemäß § 20 NatSchAG M-V unzulässig.

#### Berücksichtigung in der Planung

Eine Beeinträchtigung der Wurzelschutzbereiche wird mit der Planung ausgeschlossen, bzw. ist auszugleichen. Eine Beeinträchtigung geschützter Biotope wird mit der Planung ausgeschlossen.

#### Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

#### Berücksichtigung in der Planung

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen von Boden, die im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ermittelt und ausgeglichen werden. Zu berücksichtigen ist zudem, dass die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist und für eine Bebauung vorgesehen ist.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht Wärme, Strahlen) zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Entsprechend dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sollen die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind schädliche Umwelteinwirkungen, vor allem Lärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, zu begrenzen.

#### Berücksichtigung in der Planung

Im Schallschutzgutachten wurde nachgewiesen, das Schienenverkehrslärm aufgrund der angrenzenden Bahnstrecke auf das Plangebiet einwirkt. Zum Schutz der geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen. Zusätzlich wurden die Erschütterungen bewertet. Mit der Planung werden durch die planbedingte Verkehrszunahme an der vorhandenen Wohnbebauung keine Lärmkonflikte ausgelöst.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen liegen unterhalb der Orientierungswerte der TA Lärm.

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen

Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### Berücksichtigung in der Planung

Dem Bebauungsplan liegt die technische Ausführungsplanung zugrunde, die ein abgestimmtes Entwässerungskonzept beinhaltet. Hierbei handelt es sich um unterschiedliche Maßnahmen, die in ihrer Gesamtheit geeignet sind, die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet sicherzustellen und für die eine Inaussichtstellung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorliegt. Neben der Einleitung des Niederschlagswassers gemäß der Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist für die Grundstücke, die einen ausreichenden Grundwasserabstand aufweisen, gemäß der technischen Ausführungsplanung die Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen.

#### Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)

Das Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern trifft Regelungen für die Pflege und den Schutz von Denkmalen. Zweck dieses Gesetzes ist es, die Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken. Denkmale sind gemäß § 5 DSchG M-V in eine Denkmalliste einzutragen, die von der unteren Denkmalschutzbehörde geführt wird.

#### Berücksichtigung in der Planung

Im Plangebiet wurden Bodendenkmale bekannt gegeben. Die baubegleitende archäologische Hauptuntersuchung wurde im Jahr 2017 durchgeführt. Mit Abschluss der Untersuchungen ist die Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals erfolgt. Für die nicht untersuchten Flächen gelten weiterhin die Regelungen des §11 DSchG M-V, wonach bei Erdarbeiten zufällig auftretende Funde oder Befunde bei zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen sind.

#### Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

Nach Maßgabe des Landeswaldgesetzes ist es die Verpflichtung aller, den Wald zu schützen. Der Wald ist unverzichtbare natürliche Lebensgrundlage der Menschen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Gemäß der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes bauliche Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 01. Februar 2025 können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden. Dies ist bei der zuständigen unteren Forstbehörde zu beantragen.

#### Berücksichtigung in der Planung

Das Plangebiet befindet sich südlich von Waldflächen, so dass der Waldabstand von 30 m zu berücksichtigen ist. Es befindet sich kein Wald im Plangebiet.

### 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

#### Natura 2000-Gebiete

Es befinden sich keine Europäischen Vogelschutzgebiete (VSG) in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes. Im näheren Umkreis des Vorhabens befindet sich das **Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Herrnburger Binnendüne und Duvennester Moor“ (DE 2130-302)**. Es liegt in einer Entfernung von etwa 0,50 km westlich des Plangebiets.

Im Managementplan vom August 2012 für das FFH-Gebiet DE 2130-302 „Herrnburger Binnendüne und Duvennester Moor“ wird der Schutzzweck wie folgt beschrieben:

*„Schutzzweck des FFH-Gebietes „Herrnburger Binnendüne und Duvennester Moor“ ist die Sicherung der Binnendünen und Flugsanddecken als Standort für die hier vorkommenden LRT „Trockene Sandheiden mit Calluna und Genista“ (EU-Code 2310), „Dünen mit offenen Grasflächen Cory nephorus und Agrostis“ (EU-Code 2330) und „Trockene europäische Heiden“ (EU-Code 4030). Durch extensive Beweidung oder Pflegemahd sind diese LRT in ihrem günstigen Erhaltungszustand zu sichern bzw. zu entwickeln. Die Gewässer (EU-Code 3150, 3160) sind vor Nährstoffeinträgen zu schützen bzw. in Richtung der natürlichen Trophie zu entwickeln, der ehemals günstige Zustand dystropher Teiche ist wiederherzustellen. Der Wasserhaushalt der Moorflächen (EU-Code 7140) mit seinen eingeschlossenen Gewässern ist zu stabilisieren. Die Gewässerstruktur des Lüdersdorfer Baches (EU-Code 3260) ist naturnah zu entwickeln und die ökologische Durchgängigkeit des Baches ist zu erhalten bzw. wenn möglich zu verbessern. Besondere Beachtung müssen die Auenwälder (EU-Code 91E0\*) und Moorwälder (EU-Code 91D0\*) als prioritäre LRT finden. Sie sind in ihrem derzeit günstigen Erhaltungszustand zu erhalten. Die Schutzziele für Flächen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind durch die Erhaltung des Flächenzusammenhanges im Sinne eines verbindenden Landschaftselementes nach Artikel 10 der FFH-RL zu fördern. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der vorhandenen FFH-LRT ist zu vermeiden sowie die Verbindungsfunktion des FFH-Gebietes zu erhalten.“*

Aufgrund der Entfernung und dazwischenliegender Verkehrsstrassen und bebauter Siedlungsbereiche sind Auswirkungen durch das Vorhaben auf die nationalen Schutzgebiete nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit sowie eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des GGB „Herrnburger Binnendüne und Duvennester Moor“ durch die Planung sind aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf derzeit nicht erkennbar.

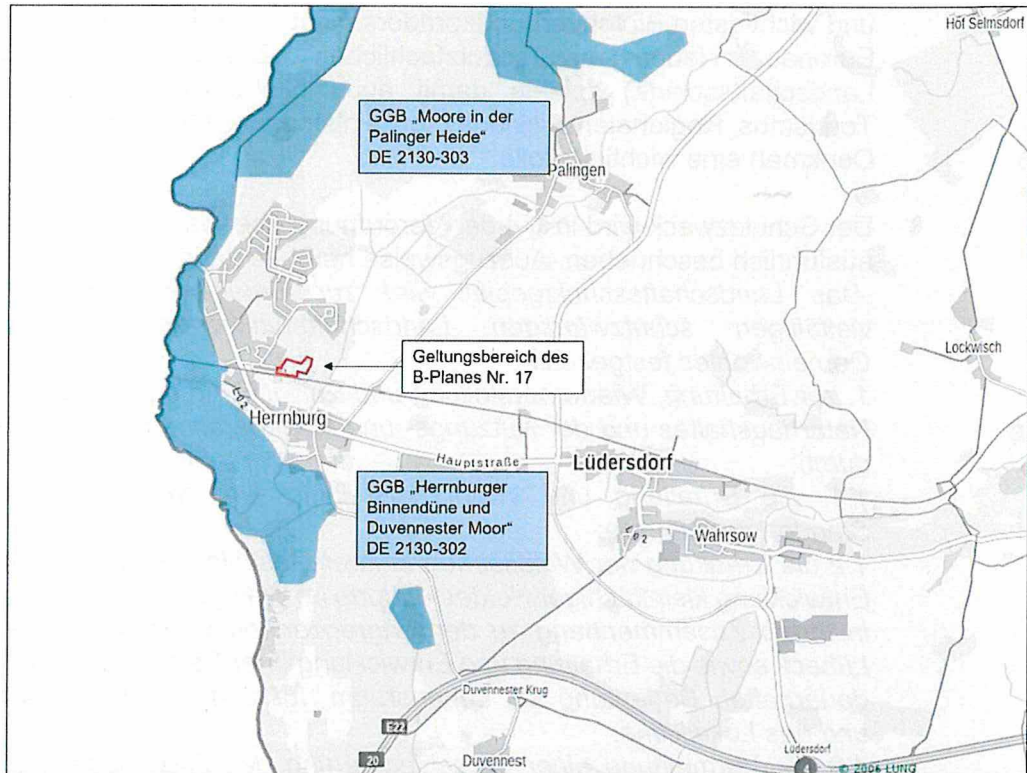


Abb. 23: Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) und Plangebiet des B-Planes Nr. 17 (rot umrandet), Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Februar 2024, mit eigener Bearbeitung

#### Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet berührt im östlichen Bereich das **Landschaftsschutzgebiet „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“** (L 121, Landkreis Nordwestmecklenburg). Das Landschaftsschutzgebiet ist durch Verordnung vom 26. April 2011 festgesetzt worden. Das Schutzgebiet ist als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

*„Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“ erstreckt sich in seinen Außengrenzen auf einer Fläche von etwa 3.200 ha. Es umfasst im nördlichen Bereich die Halbinsel Teschow und im südlichen Bereich im Wesentlichen die Landschaftsräume der Palingener Heide und des Palingener Baches mit östlich angrenzenden Bereichen. In ihrem westlichen und nördlichen Verlauf ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes mit der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein identisch. Die östliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft vom Mündungsbereich der Stepenitz an südlich der Allee an der Bundesstraße B 105 bis in Höhe des Ortsteils Selmsdorf und von dort in Richtung Süden entlang der Kreisstraße 1 zwischen Selmsdorf und Lüdersdorf. Die südliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird unter Aussparung des Ortsteils Herrnburg durch die vorhandene Bahnlinie begleitet, wobei südlich der Bahnlinie kleinräumig Flächen um den Palingener Bach einbezogen wurden.“<sup>40</sup>*

Das Landschaftsschutzgebiet umfasst teilweise den Bereich der ehemaligen innerdeutschen Grenze. Es ist Bestandteil des „Grünen Bandes“, des größten

<sup>40</sup> vgl. Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“ vom 26. April 2011, S.1ff

und wichtigsten Biotopverbundkorridors nicht nur in Deutschland, sondern auch Europas. Neben naturschutzfachlichen Zielen (Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz) spielen damit auch ökonomische und soziale (Natur-Tourismus, Regionalentwicklung) sowie historische Gesichtspunkte (historisches Denkmal) eine wichtige Rolle.<sup>41</sup>

Der Schutzzweck wird in § 4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet ausführlich beschrieben. Auszugsweise heißt es darin:

*„Das Landschaftsschutzgebiet wird zur Erhaltung und Entwicklung der vielfältigen schutzwürdigen Landschaftsfunktionen im Interesse des Gemeinwohles festgesetzt:*

*1. zur Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Nutzungs- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter durch:*

*1.1. die Erhaltung und Wiederherstellung der großräumig bestimmenden Standortverhältnisse;*

*1.2 die Erhaltung der Waldflächen in ihrer Geschlossenheit (mit Ausnahme der Entwicklung kleinflächiger Heidestandorte im Waldgebiet der Palingener Heide) und in ihrem Zusammenhang zu den angrenzenden Waldflächen der Hansestadt Lübeck sowie die Erhaltung und Entwicklung ihrer Selbstregulationsfähigkeit und dauerhaften Bedeutung als Lebensraum, für den Landschaftswasserhaushalt und das Lokalklima;*

*1.3 die Vermeidung einer Verschlechterung des ökologischen Zustandes der Oberflächengewässer und Entwicklung eines mindestens guten ökologischen Zustandes im Sinne der Kriterien der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie;*

*1.4 die Erhaltung der naturnahen Moorbereiche durch Sicherung des Wasserüberschusses und der natürlichen Nährstoffverhältnisse, die Sanierung und Regeneration beeinträchtigter Niedermoorbereiche, vorrangig in der Niederung des Selmsdorfer Baches sowie moorschonende Nutzung aller Niedermoorbereiche;*

*1.5 die Erhaltung der Feldhecken und Feldgehölze, insbesondere auch der teilweise gut vernetzten, strukturreichen und zum Teil übershirmten Feldhecken;*

*1.6 die Erhaltung und Erhöhung des Dauergrünlandanteils insgesamt, insbesondere in den Niederungsgebieten des Palingener Baches und des Selmsdorfer Grabens sowie in der Umgebung stehender Gewässer bei Erhaltung und Erhöhung des extensiv bewirtschafteten Anteils;*

*1.7 die Erhaltung und Förderung der Biodiversität;*

*1.8 die Erhaltung und Entwicklung der Flächengröße, des räumlichen Zusammenhanges und der Lebensraumqualität der Biotopverbundstrukturen und -flächen selbst sowie ihres Umfeldes;*

*1.9 die Förderung der Schutzziele für Flächen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“;*

*1.10 Pufferfunktion für die inneliegenden Naturschutzgebiete, die „Natura 2000“-Gebiete einschließlich des FFH-Gebietes DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ und für die besondere Schutzzone durch Vermeidung und Minderung von beeinträchtigenden Einflüssen;*

*2. zum Schutz von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes auch in seiner großräumigen Erlebbarkeit;*

---

<sup>41</sup> vgl. [https://www.nordwestmecklenburg.de/de/lsg\\_palingener\\_heide\\_und\\_halbinsel\\_teschow/lsg-palingener-heide-und-halbinsel-teschow.html](https://www.nordwestmecklenburg.de/de/lsg_palingener_heide_und_halbinsel_teschow/lsg-palingener-heide-und-halbinsel-teschow.html) [Abruf: 23.04.2020]

3. zur *Erhaltung und Entwicklung der Eignung des Gebietes für die landschaftsgebundene und naturverträgliche Erholung und den Naturgenuss, soweit ökologische Gründe dem nicht entgegenstehen;*

4. zur *Erhaltung der unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume in ihrer Größe und Funktion für Naturhaushalt, Landschaftsbild und landschaftsgebundene Erholung durch Vermeidung einer Verkleinerung ihrer Kernbereiche, ihrer funktionellen Entwertung oder Segmentierung beispielsweise durch Straßen und Wege, oberirdische Leitungen und bauliche Anlagen.“*

(Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Paling Heide und Halbinsel Teschow“ vom 26. April 2011, veröffentlicht im Nordwest-Blick, Ausgabe Mai 2011, Seiten 10 bis 12).

Eine Beeinträchtigung der Schutzziele ist nicht zu erwarten, da keine direkten Auswirkungen, z.B. Flächenverluste, auf die Biotoptypen des Landschaftsschutzgebietes bestehen. Die schützenswerten Calluna-Heiden, Erlen-, Birkenbruch- und Laubmischwälder bleiben erhalten. Ebenso wird das Landschaftsbild des LSGs durch eine Bebauung im Anschluss an bereits bestehende Siedlungslagen in einem Randgebiet nicht erheblich beeinträchtigt. Die attraktive Landschaft als Erholungsraum bleibt erhalten.

Aufgrund der Art der geplanten Bebauung und der Art des Schutzzweckes sind aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

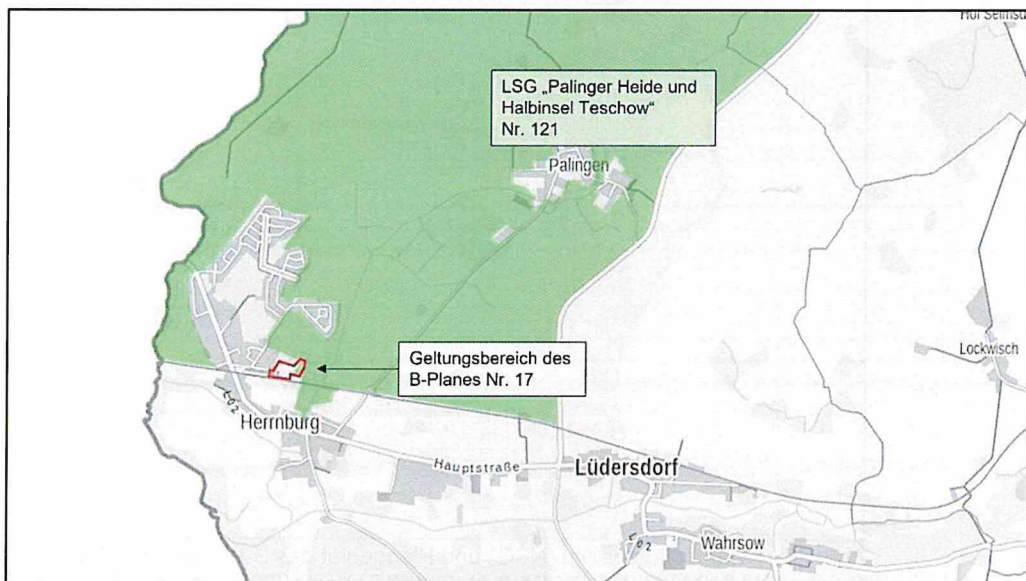


Abb. 24: Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Plangebiet des B-Planes Nr. 17 (rot umrandet)  
Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Februar 2024, mit eigener Bearbeitung

#### Naturschutzgebiete

In südlicher Richtung befindet sich das **Naturschutzgebiet (NSG) „Wakenitzniederung“** (Nr. 145, Landkreis Nordwestmecklenburg) ca. 700 m entfernt vom Geltungsbereich.

Das Naturschutzgebiet ist durch Landesverordnung zur einstweiligen Sicherung des geplanten Naturschutzgebietes „Wakenitzniederung“ vom 15. Mai 1992 festgesetzt worden (Quelle: Landesrecht M-V, GVOBl. M-V 1992, 474). Das Naturschutzgebiet hat eine Größe von 297 ha und ist Teil des „Grünen Bandes“.

Der Schutzzweck gemäß § 3 der Verordnung lautet: „Die einstweilige Sicherung erfolgt, weil das in § 2 bezeichnete Gebiet später zum Naturschutzgebiet erklärt werden soll. Sie dient der Sicherung und Erhaltung einer vielgestaltigen Flußlandschaft in einem eiszeitlichen Schmelzwassertal mit Niedermoorbereichen, verlandenden Torfstichen, Bruchwäldern, Halbtrockenrasen sowie landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (Wiesen, Acker, Kiefernforst). Durch den jahrzehntelangen Status einer Grenzschutzzone haben sich Flora und Fauna in diesem Zeitraum relativ ungestört entwickeln können und beherbergen Lebens- und Reproduktionsstätten einer Vielzahl gefährdeter und bedrohter Tier- und Pflanzenarten. Der westliche Uferbereich der Wakenitz in Schleswig-Holstein ist bereits seit dem 28. März 1990 als geplantes Naturschutzgebiet "Mittlere und südliche Wakenitz" einstweilig sichergestellt, so daß sich eine dem Schutzzweck entsprechende räumliche Ausdehnung dieses Schutzstatus auf das Territorium des Landes Mecklenburg-Vorpommern ergibt.“

Aufgrund der Art der geplanten Bebauung und der Entfernung sind aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Naturschutzgebiet zu erwarten.

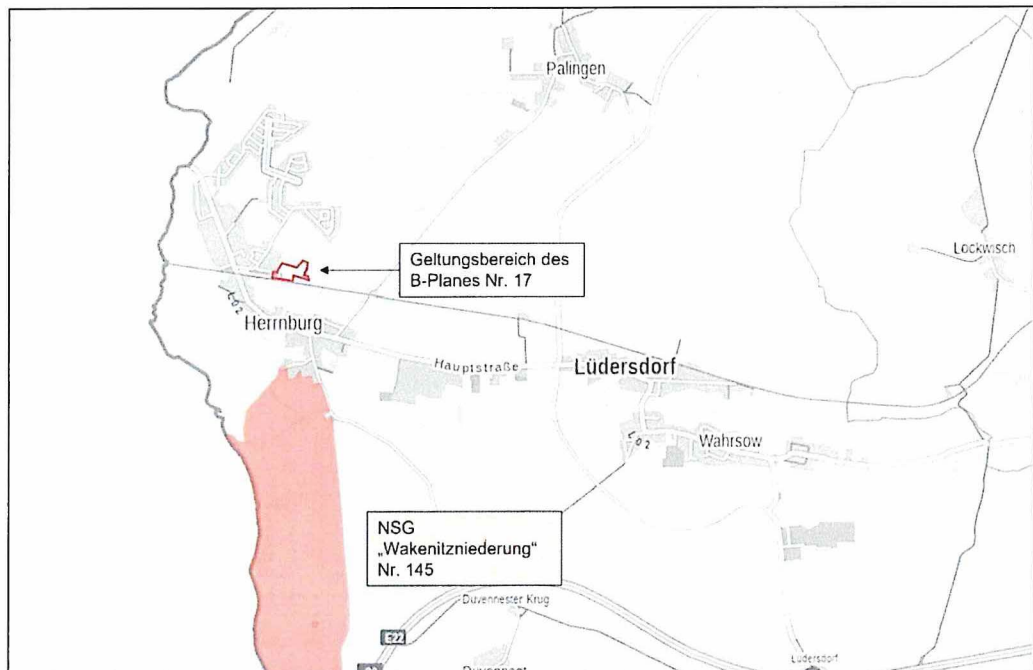


Abb. 25: Naturschutzgebiet (NSG) und Plangebiet des B-Planes Nr. 17 (rot umrandet)  
Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Februar 2024, mit eigener Bearbeitung

Insgesamt sind keine Auswirkungen auf die internationalen und nationalen Schutzgebiete zu erwarten. Zwischen dem Plangebiet und den weiter entfernt liegenden Schutzgebieten NSG „Wakenitzniederung“ und GGB „Herrnburger Binnendüne und Düvennecker Moor“ befindet sich der bebaute Siedlungsbereich von Herrnburg. Aufgrund der Entfernung, der Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauung, der Straße sowie der Eisenbahnlinie werden Auswirkungen durch die Planung ausgeschlossen.

### Gesetzlich geschützte Biotope

Die gesetzlich geschützten Biotope im Bereich des Vorhabens sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

Im Nordosten grenzt an den Geltungsbereich ein gesetzlich geschütztes grabenbegleitendes Gehölzbiotop an (NWM01235, Biotopname: Hecke; Birke; jüngerer Bestand, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken). Es liegt im Bereich der geplanten Grünfläche. Im Norden grenzt eine gesetzlich geschützte Hecke an (NWM01238, Biotopname: Hecke; jüngerer Bestand, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken).

Im Rahmen der Bewertung der Stellungnahmen und im Rahmen der Überprüfung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist eine Inaugenscheinnahme der örtlichen Situation erfolgt.

Es handelt sich bei den Gräben um Gewässer II. Ordnung in Bewirtschaftung und Unterhaltung des Wasser- und Bodenverbandes. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wird über diese Gräben realisiert. Deshalb wird der Graben als Gewässer mit Instandhaltung bewertet. Im nördlichen Bereich werden die Biotope als ruderaler Standort angesprochen. Einzelne Gehölze sind vorhanden. Im östlichen Teil sind Gehölze vorhanden, die als aufgelöste Baumhecke anzusprechen sind. Insofern wird die Bewertung der geschützten Biotope klargestellt. Für die dargestellten Biotope 1 und 2 wird davon ausgegangen, dass es sich nicht um geschützte Biotope handelt. Dies wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entsprechend bewertet. Auf die außerhalb des Plangebietes dargestellten Biotope wird nicht weiter eingegangen.

In der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 sind keine geschützten Biotope zu berücksichtigen.

Für die Biotope 1 und 2 des LUNG (siehe Abb. 26) wird der Status als geschütztes Biotop nicht mehr in den Planunterlagen berücksichtigt.



Abb. 26: Gesetzlich geschützte Biotope und Plangebiet des B-Planes Nr. 17 (rot umrandet)  
Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff Februar 2024, mit eigener Bearbeitung

### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

## **5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Die Gemeinde Lüdersdorf legt hierzu fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden die umweltbezogenen Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren und dem Beteiligungsverfahren zum Entwurf.

Im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren wurden umweltbezogene Informationen bzw. Hinweise bekanntgegeben. Im Ergebnis der Festlegung des Untersuchungsrahmens wurden zur vertiefenden Untersuchung Fachgutachten erstellt.

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Bewertung der naturschutzfachlichen Eingriffe. Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ 2018.

## **6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik**

Die Umweltprüfung betrachtet das unmittelbare Plangebiet sowie die möglicherweise vom Plangebiet ausgehenden Wirkungen auf die umliegenden Flächen und die Umgebungsbebauung. Bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ergeben sich unterschiedliche Stärken und Reichweiten der Auswirkungen. Der Untersuchungsschwerpunkt liegt auf dem Plangebiet selbst und den dort betroffenen Schutzgütern.

Der Untersuchungsrahmen beschränkt sich für das Schutzgut Boden auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden Auswirkungen über das Plangebiet hinaus betrachtet.

Folgende Umweltaspekte/Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Menschliche Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und

- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden zudem örtliche Erfassungen.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) durch das Gutachterbüro Bauer im Jahr 2016 erstellt (Stand vom 30. August 2016). Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde auf Aktualität geprüft und aktualisiert (Stand: 01. April 2024).

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf den vorliegenden Fachgutachten und den Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

Für den naturräumlichen Bestand wird der Bestand aus dem Entwurf des Bebauungsplan Nr. 17 aus dem Jahr 2016 verwendet. Aufgrund von Änderungen der Planung und der gesetzlichen Vorgaben zur Ausgleichsermittlung, werden für die Bilanzierung die 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ verwendet.

Der Untersuchungsrahmen für die flächendeckende Biotoptypenerfassung (Schutzgut Tiere/ Pflanzen) nach der Kartieranleitung M-V wurde mit dem Radius von 200 m über den Plangeltungsbereich hinaus abgegrenzt.

Unter Berücksichtigung der veränderten naturräumlichen Situation und der Anforderungen der Stellungnahmen aus dem Planverfahren ist eine Überprüfung des Bestandes erfolgt. Die Bestandsbewertung 2024/2025 wurde zugrunde gelegt.

Die Wirkungsprognose beinhaltet die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und bei Durchführung der Planung. Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung erfolgt entsprechend dem Grad der Erheblichkeit. Hierbei ist eine Einzelbewertung für jedes Schutzgut vorzunehmen, da nicht jeder Wirkfaktor zu einer erheblich nachteiligen Umweltauswirkung führt.

Bei der Ermittlung und Beschreibung der Wirkfaktoren ist zwischen bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren und deren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sowie auf deren Wechselwirkungen zu unterscheiden.

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),

- betriebsbedingte Wirkungen, die durch die Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen und durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehren entstehen oder verstärkt werden. (dauerhaft).

Die Darstellung der Erheblichkeit erfolgt mittels einer 5-stufigen Bewertungsskala:

- nicht betroffen,
- unerheblich bzw. nicht erheblich,
- gering erheblich,
- mäßig erheblich,
- stark erheblich.

## **6.2 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)**

### **6.2.1 Schutzgut Tiere**

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt beinhaltet den Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und den Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen.

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag<sup>42</sup> erstellt, der als Anlage der Begründung beigelegt wird. Es erfolgten Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien im Jahr 2016. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten konnte im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Da sich inzwischen die gesetzlichen Bestimmungen sowie bestimmte Standardwerke geändert haben und der Plangeltungsbereich Änderungen erfuhr, erfolgte eine Aktualisierung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Jahr 2024. Das Gelände wurde im Jahr 2023 zweimal aufgesucht, um zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen zu verifizieren. Bei der Erfassungsmethodik wurde sich an der HzE (2018) orientiert. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Anforderungen gemäß HzE M-V, die erforderlich sind, beachtet.

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Plangeltungsbereich. Beim Vorhabengebiet handelt es sich um eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche, deren Nutzung längerfristig aufgegeben wurde und einen ehemals als Bahnbetriebsfläche genutzten Bereich. Mit den durchgeführten archäologischen Untersuchungen im Jahr 2017 wurden die vorhandenen Biototypen innerhalb der Untersuchungsflächen vollständig zerstört.

Es wurden die planungsrelevanten Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien im Rahmen einer aktuellen Erfassung 2017 betrachtet. Die Ergebnisse wurden 2023/2024 präzisiert.

#### Brutvögel

Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt viermal in den Monaten April bis Juli 2016 begangen. Es wurden alle revieranzeigenden und junge führenden Vögel registriert. Es erfolgten auch Begehungen in den frühen Morgenstunden bzw. in

---

<sup>42</sup> Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Lüdersdorf, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, vom 30. August 2016 (aktualisiert 01. April 2024)

den Abendstunden (für die Kartierung der Abendsänger und dämmerungsaktiver Arten).

Es konnten im Jahr 2016 insgesamt 24 Brutvogelarten nachgewiesen werden (siehe nachfolgende Tabelle). Das festgestellte Arteninventar weist den Neuntöter (*Lanius collurio*) und die Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*) als einzige Wertarten auf.

Aufgrund der veränderten naturräumlichen Gegebenheiten im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung, der mittlerweile durchgeführten archäologischen Hauptuntersuchung innerhalb des Plangebietes sowie durch den vermehrten Prädatorendruck durch Hunde und Katzen aufgrund der angrenzenden Siedlungslage und die vermehrte Nutzung des Gebietes durch Spaziergänger, sind die zum Zeitpunkt der Erstellung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages dargestellten Arten (Neuntöter und Sperbergrasmücke) zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr vorhanden. Mit der über die Jahre zunehmenden Sukzession auf den östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen von genutztem Grünland und Dornengebüschen zu Wald und Gebüsch wurde der Hauptlebensraum der Arten derart verändert, so dass diese im Plangebiet selbst, welches nie Hauptlebensraum war, nicht mehr nachweisbar sind.

Tab. 1: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet (BAUER 2016)

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2007)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-
2	Feldlerche	<i>Alauda arvensis</i>	X	Bg	3	3
3	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-
4	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-
5	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg	-	-
6	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-
7	Sprosser	<i>Luscinia luscinia</i>	X	Bg	-	-
8	Wachtel	<i>Coturnix coturnix</i>	X	Bg	-	-
9	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
10	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	X	Bg	-	-
11	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-
12	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	X	Bg	-	-
13	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-
14	Sperbergrasmücke	<i>Sylvia nisoria</i>	I	Sg	-	-
15	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>	X	Bg	-	-
16	Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	X	Bg	-	-
17	Fitis	<i>Phylloscopus trochilii</i>	X	Bg	-	-
18	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg	-	-
19	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-
20	Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	X	Bg	V	-
21	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	I	Sg	V	-
22	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg	-	-
23	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-
24	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	X	Bg	V	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der

Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK ET AL. 2007) angegeben. Die aktuell 2023 nicht mehr vorkommenden Arten sind rot dargestellt.

**Gefährdungskategorien der Roten Listen**

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

**Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)**

- X Art gemäß Artikel 1
- I Art gemäß Anhang I

**Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Art

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Reptilien

Das Untersuchungsgebiet wurde im Zeitraum April bis September 2016 sechsmal begangen. Dabei wurden natürliche Verstecke der Reptilien kontrolliert. Insbesondere das Vorkommen der Zauneidechse sollte ausgeschlossen werden.

Bei den Untersuchungen konnten drei Reptilienarten in den Randstrukturen in Richtung Westen außerhalb des Plangeltungsbereiches nachgewiesen werden (siehe nachfolgende Tabelle). Dabei handelt es sich um Blindschleiche, Waldeidechse und Ringelnatter.

Tab. 2: Artenliste der Reptilien (BAUER 2016)

Artnamen		BArtSch V	RL M-V	RL D	FFH-RL
Blindschleiche	<i>Anguis fragilis</i>	Bg	3	-	-
Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>	Bg	3	-	-
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	Bg	3	V	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

**Gefährdungskategorien der Roten Listen**

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- 4 Selten, potentiell gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

**Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Amphibien

Das Untersuchungsgebiet wurde im Zeitraum April bis Juli 2016 viermal begangen. Es wurden insgesamt sechs Amphibienarten nachgewiesen (siehe nachfolgende Tabelle). Das Untersuchungsgebiet stellt für diese Arten einen Migrationsraum dar.

Tab. 3: Artenliste der migrierenden Amphibien im Untersuchungsgebiet (BAUER 2016)

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
<b>Erdkröte</b>	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3	-	-
<b>Wechselkröte</b>	<i>Bufo viridis</i>	Sg	2	3	IV
<b>Europ. Laubfrosch</b>	<i>Hyla arborea</i>	Sg	3	3	IV
<b>Teichfrosch</b>	<i>Rana kl. esculenta</i>	Bg	3	-	V
<b>Moorfrosch</b>	<i>Rana arvalis</i>	Sg	3	3	IV
<b>Teichmolch</b>	<i>Triturus vulgaris</i>	Bg	3	-	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

#### Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- II Art gemäß Anhang II
- IV Art gemäß Anhang IV
- V Art gemäß Anhang V

### 6.2.2 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen deren Nutzung längerfristig aufgegeben wurde und ehemals als Bahnbetriebsflächen genutzte Bereiche. Auf der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche haben sich ein Mosaik aus Kriechrasen mit Landreitgras-Dominanz (*Calamagrostis epigejos*), Neophyten-Staudenfluren mit Dominanz der Kanadischen Goldrute (*Solidago canadensis*) sowie ruderale Staudenfluren ausgeprägt.

Mit den durchgeführten archäologischen Untersuchungen im Jahr 2017 wurden die vorhandenen Biotoptypen innerhalb der Untersuchungsflächen vollständig zerstört.

Auf der Bahnbrache haben sich Staudenfluren und Kriechrasen angesiedelt. Im nördlichen und östlichen Teilbereich befinden sich bewirtschaftete Entwässerungsgräben des Wasser- und Bodenverbandes, deren Böschungen beidseitig mit Pioniergehölzen (Birke, Weide, Erle) bewachsen sind. Am Rand des Gewässers befinden sich Gehölze. Das Aufkommen der Gehölze lässt darauf schließen, dass in den letzten Jahren keine intensive Instandhaltung erfolgte. Der östliche und der nördliche Graben liegen teilweise innerhalb des Plangebietes. Der naturferne Ausbau und die Unterhaltung der vorhandenen Entwässerungsgräben sind Maßnahmen, die nicht auf das Vorhandensein von nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen hinweisen und die deren Entwicklung auch nicht zulassen. Die Gewässer befinden sich in der Bewirtschaftung des Wasser- und Bodenverbandes. An der westlichen Grenze berührt das Plangebiet eine von Bäumen dominierte Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ) mit Stiel- Eiche als Hauptbaumart und Schwarzem Holunder und Schlehe als maßgebliche Straucharten. Innerhalb dieser

Siedlungshecke befinden sich Bäume die nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

### **6.2.3 Schutzgut Fläche**

#### Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überplant eine Fläche von ca. 2,82 ha. Es werden landwirtschaftlich genutzte Flächen deren Nutzung längerfristig aufgegeben wurde und stillgelegte Bahnbetriebsflächen (Bahnbrache) in Anspruch genommen. Zudem wird der bebaute und vollversiegelte Standort des ehemaligen Aldi-Marktes mit einer Größe von ca. 0,44 ha überplant

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf ist mit Bekanntmachung am 26.02.2021 in Kraft getreten. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 sind als Wohnbauflächen (W) sowie Flächen für Gewerbegebiete (GE), Grünflächen sowie Flächen für Einzelhandel (SO-EH) dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Inanspruchnahme dieser Fläche erfolgt eine Arrondierung des Siedlungskörpers und der Zerschneidung von Freiflächen wird entgegenwirkt. Die bestehenden Verkehrslärmbelastungen wirken sich mindernd auf die Qualität der Fläche aus.

#### Bewertung

Es handelt sich um die Inanspruchnahme einer Fläche in Angrenzung an die bebaute Siedlungslage, was einer Zerschneidung von Freiflächen entgegenwirkt. Die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen haben stets eine Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

### **6.2.4 Schutzgut Boden**

#### Bestand

Die Bodengesellschaften in der Umgebung des Plangebietes werden beschrieben als Sand-Braunerde-Regosol (Braunranker)/ Podsol; spätglaziale Tal- und Beckensande, ohne Wassereinfluß (trocken), eben bis flachwellig (umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff Januar 2024). Im Plangebiet herrschen Sande sickerwasserbestimmt mit einer mittleren bis hohen Bewertung (Bewertungsstufe 2) der Bodenpotentiale (GLP M-V 2003).

Es liegt eine Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen des Ingenieurbüros PALASIS von Juni 2015 vor. Die Böden im Plangebiet sind danach Sandböden, die ab ca. 2,60 m von Ton-, Schluff-, Mergelböden unterlagert werden. Der Oberboden ist humos, das Grundwasser steht zwischen minimal 0,9 m bis maximal 3,7 m unter GOK an. Es liegen keine anthropogenen Belastungen des Bodens vor. Im östlichen Niederungsbereich liegen Torfablagerungen vor.

Die Ackerwertzahl beträgt gemäß der Themenkarte Bodenschätzung des GeoPortal.MV 27. Lediglich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes beträgt die Grünlandzahl 38 (geoportal-mv.de/gaia 2024).

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 8 m und 14 m. Das Gelände fällt von Mitte Plangebiet nach Westen hin auf 11,5 m und nach Osten hin auf 8,5 m ab (Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Bauer Siwek, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure mit letztmaliger Ergänzung 2016, Höhenbezug: DHHN 92, Lagebezug: Gauß-Krüger).

Im Planungsgebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz bekannt. In der „Baugrundtechnischen Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen“ zum Bauvorhaben Erschließung B-Plan 17 „Bookhorstkoppel“ Herrnburg, Projekt-Nr.: P 139/15 des Ingenieurbüros für Baugrund & Grundbau PALASIS, Juni 2015, sind keine Hinweise auf belastetes Erdreich enthalten.

#### Bewertung

Es handelt sich im Plangebiet überwiegend um anthropogen überprägte Böden. Der Teilbereich des ehemaligen Aldi-Marktes ist fast vollständig versiegelt. In weiten Teilen des Plangebietes wurde die natürliche Bodenfunktion durch die durchgeführte archäologische Hauptuntersuchung gestört und ist beeinträchtigt. Dem Schutzgut Boden wird eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

### **6.2.5 Schutzgut Wasser**

#### Bestand

##### Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im gesamten Bereich < 2 m. Der Grundwasserleiter verläuft in glazifluvialen Sanden zwischen Saale- und Weichselkomplex und ist durch bindige Deckschichten (weichselzeitlicher Geschiebemergel) quasi bedeckt. Die Geschütztheit wird mit mittel angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate mit und ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses beträgt im gesamten Bereich des Plangebietes 307,7 mm/a. (umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff Januar 2024). Das Plangebiet hat somit nur eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Das Grundwasser ist aufgrund hydraulischer Einschränkungen nur potenziell nutzbar.

Das Grundwasser steht innerhalb der sandigen Horizonte in Tiefen zwischen 0,90 m und max. 3,70 m (Kuppenspitze im Plangebiet) unter Geländeoberkante (GOK) an und staut sich auf den unterlagernden bindigen Böden. Im Plangebiet ist mit Grundwasserständen zwischen 1,00 m und 2,00 m unter GOK zu rechnen. Im überwiegenden Baugebietsbereich liegen die Grundwasserstände zwischen 1,00 m und 2,00 m unter GOK. Im vorliegenden Bodengutachten wurde dargestellt, dass eine Versickerung nur in den oberflächennahen Bodenschichten möglich ist. Im östlichen Niederungsbereich ist bei anstehenden hohen Grundwasserständen < 1,00 m unter GOK eine Versickerung nicht gegeben und die Ableitung des Regenwassers ist erforderlich.<sup>43</sup>

##### Oberflächenwasser

Östlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 200 m der Paligner Graben. Hier handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung (Graben Nr. 4:2). Die Nebengewässer des Paligner Grabens (Graben Nr. 4:2/B4 und 4:2/B4/B1) verlaufen unmittelbar nördlich bzw. östlich des Plangebietes. Gemäß der

---

<sup>43</sup> Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen, PALASIS Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau, Stand Juni 2015

Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Stepenitz Maurine“ vom 25.11.2016 sind im Bereich der geplanten Bebauung alle Gewässer laut LWaG M-V mit Schutzstreifen als zu schützende wasserwirtschaftliche Einrichtungen einschließlich wasserwirtschaftlicher Anlagen gemäß §§ 81 und 82 LWaG M-V aufzunehmen und darzustellen.

#### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

#### Bewertung

Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Grundwasser. Die Grundwasserneubildungsrate wird mit mittel bewertet. Die Geschüttheit des Grundwassers wird aufgrund der geringen Bedecktheit mit mittel angegeben.

### **6.2.6 Schutzgüter Luft und Klima**

#### Bestand

Die Gemeinde Lüdersdorf liegt im Übergangsbereich vom atlantisch geprägten Küstenklima zum kontinental geprägten Klima des Binnenlandes und ist eher dem atlantischen Küstenklima zuzuordnen. Das atlantische Küstenklima ist relativ mild, strenge Frostperioden sind selten. Die Region gehört aufgrund der noch starken atlantischen Einflüsse zu den niederschlagsbegünstigten Gebieten Mecklenburg-Vorpommerns. Die vorherrschende Windrichtung ist West mit Ausrichtung Südwest.

Im Plangebiet befinden sich Siedlungsgehölze und Siedlungsgebüsche, die in geringem Umfang die Luftschadstoffe filtern. Als Frischluftentstehungsgebiet hat die Fläche aufgrund ihrer Größe und Ausstattung geringe Bedeutung. Die angrenzenden Grünland- und Waldflächen besitzen eine ausgleichende Wirkung und dienen der Frischluftzufuhr.

In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2023 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm)). Konkrete Angaben zur Luftgüte im Plangebiet liegen nicht vor.

#### Bewertung

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet besitzen keine besondere Bedeutung. Die Fläche besitzt aufgrund der bestehenden und angrenzenden Nutzungen keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion. Das Plangebiet hat eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft.

### **6.2.7 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild**

#### Bestand

Die Gemeinde Lüdersdorf liegt naturräumlich in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, in der Großlandschaft „Mecklenburgische Seenlandschaft“ in der Landschaftseinheit „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“.

Der Plangeltungsbereich liegt überwiegend innerhalb des Landschaftsbildraumes „Palinger Heide“, dessen Landschaftsbild mit hoch bis sehr hoch bewertet wird. Lediglich der südwestlichste Bereich des Plangebietes

liegt im Landschaftsbildraum „Ackerplatte von Selmsdorf-Schlagsdorf“, dessen Landschaftsbild mit mittel bis hoch bewertet wird (umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff Januar 2024).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von Zerschneidungsachsen der landschaftlichen Freiräume. Der Umgebung wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Der Planungsraum befindet sich innerhalb einer abwechslungsreichen, ebenen bis kuppigen Landschaft.

Das Orts- und Landschaftsbild wird im Westen durch Siedlungsbebauung und im Süden durch die angrenzende Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen-Straßburg (Uckerm.) geprägt. Östlich des Plangebietes befindet sich das LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“, und nördlich grenzen Waldflächen an.

#### Bewertung

Dem Landschaftsbildraum „Palinger Heide“ wird eine hohe bis sehr hohe Bedeutung beigemessen. In der Bewertung des Landschaftsbildes ist jedoch die aktuelle Bebauung in der Ortslage Herrsburg nicht einbezogen, so dass nach örtlicher Erfassung und unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklung eine mittlere Bedeutung angesetzt wird.

### **6.2.8 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

#### Bestand

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und lediglich eine eingeschränkte Naherholungsfunktion. Das Gebiet wird aufgrund der angrenzenden Siedlungslage durch Spaziergänger und zum Hundeausführen genutzt. Ein Spazierweg verläuft nördlich des Plangebietes in das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“, welches eine Erholungsfunktion einnimmt. Das Plangebiet hat keine Bedeutung für eine landwirtschaftliche Nutzung.

Im Plangebiet befindet sich der leerstehende Aldi-Markt der einer Nachnutzung zugeführt werden soll. In direkter Angrenzung an das Plangebiet befindet sich Siedlungsbebauung und der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde.

Vorbelastungen ergeben sind maßgeblich durch die südlich angrenzende Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen-Straßburg (Uckerm.). Betriebsbedingte Emissionen die von der Bahnstrecke ausgehen, wirken bereits auf die Plangebietsflächen ein.

#### Bewertung

Das Plangebiet hat eine eingeschränkte Funktion für eine Erholungsnutzung. Es befindet sich jedoch in direkter Angrenzung zu Bereichen mit Erholungsfunktion. Eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Mensch ist nicht gegeben.

### **6.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Bestand

Gemäß Stellungnahme vom 16.12.2016 des Landkreises Nordwestmecklenburg, Untere Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V vom 21.11.2016, zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 26.10.2016 befindet sich innerhalb des Plangebietes ein flächiges Bodendenkmal (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V). Eine Veränderung oder Beseitigung des

flächigen Bodendenkmals kann gemäß § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Im Rahmen des Projektes „Archäologische Hauptuntersuchung im B-Plan 17, Herrnburg „Bookhorstkoppel“ (3544-5374-LS) erfolgte die Bergung und Dokumentation von Teilen des Bodendenkmals „Urgeschichtliche Siedlung Herrnburg“. Der archäologischen Hauptuntersuchung war im August 2016 eine archäologische Voruntersuchung vorangegangen, die die Fortsetzung der Untersuchung für notwendig erachtete, da das wissenschaftlich bedeutende Bodendenkmal ansonsten im Zuge der Erdarbeiten bei Umsetzung der Planung undokumentiert zerstört wurden wäre. Die Feldarbeiten wurden in der Zeit vom 27.02.2017 bis 02.03.2017 durchgeführt und die Ergebnisse dokumentiert.<sup>44</sup>

Für die nicht untersuchten Flächen gelten weiterhin die Regelungen des §11 DSchG M-V, wonach bei Erdarbeiten zufällig auftretende Funde oder Befunde bei zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen sind.

Bewertung

Mit Abschluss der Untersuchungen ist die Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals erfolgt. Für die nicht untersuchten Flächen gelten weiterhin die Regelungen des §11 DSchG M-V, wonach bei Erdarbeiten zufällig auftretende Funde oder Befunde bei zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen sind.

**6.2.10 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft**

Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungen sind ebenfalls zu beurteilen. Es sind die Wechselwirkungen zu erfassen und zu bewerten, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und im Rahmen der Umweltprüfung als entscheidungserheblich eingeschätzt werden.

Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten:

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes</li> <li>– Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer)</li> <li>– Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima</li> <li>– Vegetation als Erosionsschutz</li> </ul>
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt)</li> </ul>

<sup>44</sup> Archäologische Hauptuntersuchung im B-Plan Nr. 17, Herrnburg „Bookhorstkoppel“ (3544-5374-LS), April 2019

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen</li> </ul>
Fläche/ Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>– bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion)</li> <li>– Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen</li> <li>– Boden als Schadstoffspeicher u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung</li> <li>– Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorisches Archivfunktion)</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der Grundwasserneubildung</li> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren</li> <li>– Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens</li> <li>– Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung</li> <li>– Grundwasser als Schadstofftransportmedium,</li> <li>– Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>– Beeinflussung des Kleinklimas</li> </ul>
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt</li> <li>– Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen</li> <li>– lufthygienische Situation</li> <li>– Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion</li> <li>– Luft als Schadstofftransportmedium</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima</li> <li>– Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere</li> </ul>

### 6.3 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die zu betrachtende sogenannte Nullvariante stellt die Beschreibung der voraussichtlichen Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung dar.

Die Flächen würden entsprechend den Darstellungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf als Waldflächen entwickelt werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 5 trifft Festsetzungen zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Überlagerung von Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Ziel war es, Maßnahmen der Erstaufforstung umzusetzen. Entsprechende Erstaufforstungen wurden bereits auf anderen Flächen vollständig realisiert.

Bei Nichtdurchführung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Lüdersdorf werden die vorhandenen aufgelassenen stark ruderalisierten Grünlandbereiche bei unterlassener Nutzung voraussichtlich weiter ruderalisieren. Es käme aufgrund der umgebenden Gehölzstrukturen zur Gehölzsukzession (Verbuschung) und langfristig zur Waldentwicklung. Ohne menschliche Einwirkungen würden sich demnach die Flächen langfristig wohl als Wald entwickeln und auf die bereits vorhandene Bebauung wirken.

Das Gebiet würde weiterhin in einem geringen Umfang für die Naherholungsnutzung zur Verfügung stehen. Die Nachnutzung des leerstehenden Aldi-Marktes wäre in der rechtsverbindlichen Fassung der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für das Gebiet "Am Bahnhof" zulässig.

#### **6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

##### **6.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere verbunden.

##### Brutvögel

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es zum Verlust von Habitatbestandteilen der in Tabelle 3 aufgeführten Brutvogelarten im Plangeltungsbereich. Die Arten der Gehölze können auf angrenzende Habitatstrukturen ausweichen. Die Brutvogelarten der Offenländer verlieren ihre Habitate teilweise vollständig. Infolge der fortschreitenden Sukzession, einhergehend mit der Steigerung des Prädatorendrucks, treten allerdings aktuell kaum noch Boden- und Gebüschbrüter im Plangeltungsbereich auf bzw. haben diese Arten dort keine maßgeblichen Habitatbestandteile mehr. Der Bruterfolg dieser Arten ist extrem gering.

##### Reptilien

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum von Brachen und halboffenen Landschaften bzw. der Bahndämme. Der Schwerpunkt der Verbreitung und mutmaßliches Winterquartier ist insbesondere der Bahndamm angrenzend an den Plangeltungsbereich.

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Verlust an Lebensräumen bzw. potenziellen bzw. aktuellen Winterquartieren von Reptilien. Dieser Funktionsverlust kann in den Randstrukturen des Plangebietes kompensiert werden.

#### Amphibien

Beim Vorhabengebiet handelt es sich um landwirtschaftlichen Brachflächen, Gehölze und Bahnbrachen. Das Gebiet besitzt aufgrund der Tatsache, dass sich im Umfeld keine Laichgewässer befinden, nur eine nachgeordnete, nicht maßgebliche Habitatfunktion als Nahrungshabitat und Migrationskorridor für Amphibien.

#### Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes insbesondere durch Lärmemissionen und Bewegungen kommen. Durch die Inanspruchnahme von unversiegelten Nebenflächen für Baustelleneinrichtungen sowie Material- und Lagerflächen kann es innerhalb des Plangebietes temporär zu Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Flächen (Abschieben der Vegetation und Entfernung von Gebüsch und Gehölzen) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind üblicherweise Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten darauf zu achten ist, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

**Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen und bei Einhaltung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen werden baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere als nicht erheblich eingestuft.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Überbauung bisheriger Freiflächen führt zu einem Lebensraumverlust.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten. Aufgrund der Vorbelastungen des Plangebietes nimmt die Fläche eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum ein. Der Verlust der unbebauten Fläche als möglicher Lebensraum von Brutvögeln, Reptilien und Amphibien wird daher nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Betriebsbedingt sind die mit der Überplanung des Gebietes die neu zulässigen Nutzungen zu beachten. Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb der neuen Baugebiete kann es zu Vergrämungen der Arten durch Lärm, Licht und Abgase kommen. Da teilweise innerhalb des Plangebietes sowie in der Umgebung des Plangebietes bereits Vorbelastungen durch die Siedlungs- und Verkehrsstrukturen bestehen und die in dem Bereich vorkommenden Arten entsprechend an Störquellen gewöhnt sind, sind die betriebsbedingten Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen.

Durch die Anlage von zusätzlichen Winterquartieren/Verstecken im Rahmen einer Vorsorgemaßnahme in den Randstrukturen lässt sich die Funktion von der

eigentlichen Vorhabenfläche in die Randstrukturen verlagern und somit der Funktionsverlust kompensieren.

Als Maßnahme sind Lesesteinhaufen am Rand des Gebietes anzulegen, 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 sind insgesamt etwa 5 Haufen anzulegen. Die Maßnahme ist auch für die Artengruppe der Amphibien zielführend. Die Sicherung der Umsetzung der Maßnahme wird zusätzlich vertraglich geregelt.

Durch die Beleuchtung im Plangebiet werden nachtaktive flugfähige Insektenarten aus der Umgebung angelockt. Diese verlassen ungewollt ihren eigentlichen Lebensraum und sind an der Erfüllung ihrer ökologischen „Aufgaben“ gehindert. Die Außenbeleuchtung ist daher so zu gestalten, dass keine Insekten, Fledermäuse und nachtaktive Vögel durch Licht angelockt werden. Eine insektenschonende Außenbeleuchtung (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten) im öffentlichen Bereich ist im Plangebiet vorgesehen. Darauf ist im öffentlichen Straßenraum im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu achten.

**Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere werden als unerheblich bewertet.**

#### **6.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt verbunden. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für großflächige Umnutzungen. Eine Überbauung und ein damit verbundener Lebensraumverlust ist im Sinne des Naturschutzrechts in jedem Fall erheblich.

Die umfangreichen Grabungen zur fachgerechten Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen im Jahr 2017 führten bereits zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und biologische Vielfalt.

Der Eingriff (Nutzungsänderungen, Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen, Versiegelungen) in Vegetationsstrukturen wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und über geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto LRO 106 „Waldlandschaft Ahrenshagen“ aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenlandschaft“

Der vorhandene Gehölzbestand nördlich und östlich des Plangebietes bleiben erhalten. Erforderliche Ersatz- bzw. Ausgleichspflanzungen für einen möglichen Eingriff in den Wurzelschutzbereich von gesetzlich geschützten Bäumen werden innerhalb des Plangebietes realisiert.

---

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie

die Nutzung als Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

**Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als nicht erheblich eingestuft.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen ist im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln und über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes befindlichen Gehölzbestände werden erhalten und innerhalb von Grünflächen festgesetzt. Es handelt sich nach nochmaliger Prüfung um nicht nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Im nördlichen Bereich handelt es sich um ruderale Staudenfluren mit einzelnen grabenbegleitenden Gehölzen. Im östlichen Bereich handelt es sich um eine aufgelöste Baumhecke mit kurzen Abschnitten an dem Vorflutgraben mit Instandhaltung. Der umgebende Biotoptyp mit Gehölzen ist als Hochstaudenflur anzusprechen.

Die Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für die biologische Vielfalt wird als gering eingeschätzt. Die Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten werden durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Einer Artenverarmung kann im Rahmen von grünordnerischen Maßnahmen entgegengewirkt werden.

**Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt als gering erheblich bewertet.**

### **6.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Es erfolgt voraussichtlich eine Flächeninanspruchnahme von ca. 2,82 ha. Davon entfallen ca. 1,53 ha auf Wohnbauflächen (WA), 0,25 ha auf Mischgebiete (MI), 0,24 ha auf das bahnparallele eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe). Für die Verkehrsflächen sind ca. 0,20 ha vorgesehen. Das sonstige Sondergebiet Einzelhandel (SO-EH) umfasst eine Fläche von 0,44 ha, die bereits fast vollständig versiegelt ist. Unversiegelte Grünflächen und Wasserflächen nehmen 0,16 ha ein. Es kommt zu einer nachhaltigen Versiegelung Flächen.

#### Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baufeldfreimachung kann es gemäß den Vorgaben der technischen Planung zu Bodenaufträgen und Bodenabträgen in dem zulässigen Umfang kommen. Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen im Bereich über die vorgesehenen Baufenster, die geplanten Flächen für Ver- und Entsorgung und Verkehrsflächen hinaus durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Auswirkungen sind daher nicht nachhaltig bzw. unerheblich.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind zeitlich begrenzt und werden als gering bewertet.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die geplante Versiegelung der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2.1 und WA 3) beträgt auf Grund der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zuzüglich der 50%igen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal 60 %. Mit der Umsetzung des Planvorhabens kommt es zu einer nachhaltigen Versiegelung von unversiegelten ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen, deren Nutzung längerfristig aufgegeben wurde.

Die geplante Versiegelung des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2.2) beträgt auf Grund der festgesetzten maximalen GRZ von 0,25 zuzüglich der 50%igen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal 37,5 % und weist einen geringeren Versiegelungsgrad auf. Gleiches trifft auf das Mischgebiet MI1.1 zu, für das eine Versiegelung von maximal 60 % zulässig ist.

Für das Mischgebiet (MI 1.2) kann eine maximal 80 %ige Versiegelung erfolgen.

Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) beträgt 0,8. Aufgrund der zwingenden Errichtung eines schallschützenden Gebäuderiegels mit den gutachterlich bewerteten Gebäudekubaturen wird eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen GRZ von 0,95 festgesetzt. Hier treten die Belange der Verminderung der Bodenversiegelung hinter die Belange der Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zurück.

Die vorhandene fast vollständige und planungsrechtlich zulässige Versiegelung des sonstigen Sondergebietes Einzelhandel (SO-EH) bleibt unverändert. Die übrigen Bereiche der Grün- und Wasserflächen bleiben unversiegelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Größe von 28.247,30 m<sup>2</sup>; davon nehmen die Baugebiete, die einen maximalen Versiegelungsgrad wie zuvor aufgeführt erreichen können, eine Fläche von insgesamt 24.630,40 m<sup>2</sup> (dies entspricht ca. 87,2 % der Geltungsbereichsfläche) ein.

Weiterhin sind folgende Flächen geplant, mit denen Versiegelung einhergeht:

- Flächen für Verkehrsflächen sowie Flächen für Ver- und Entsorgung von insgesamt 2.040,70 m<sup>2</sup>, (dies entspricht ca. 7,2 % der Geltungsbereichsfläche).

Für die weiteren geplanten Flächen ist vordergründig von einer Versiegelung nicht auszugehen:

- Grünflächen und Wasserflächen mit insgesamt 1.558,80 m<sup>2</sup>, (dies entspricht ca. 5,6 % der Geltungsbereichsfläche).

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Inanspruchnahme von Fläche sind nur begrenzt möglich. Durch die Festsetzung einer GRZ unterhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO dargestellten Obergrenzen für Teilgebiete des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes sowie die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen wird die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Mit dem Bebauungsplan wird eine an die Siedlungslage direkt angrenzende und durch die Bahnstrecke Bahnstecke Lübeck-Bad Kleinen-Straßburg (Uckerm.) südlich begrenzte Fläche für eine Bebauung ermöglicht. Eine Versiegelung von Flächen außerhalb des Siedlungsgebietes wird somit verhindert und dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung entsprochen. Zu berücksichtigen ist bei der Bewertung, dass die Qualität der

Fläche durch Verkehrslärm vermindert ist und dass es sich um eine Flächenarrondierung der Siedlungslage handelt. Die Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche erfolgt in Abwägung der Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Grundzentrum Lüdersdorf. Dies ist nicht allein durch die Innenentwicklung in ausreichendem Maße möglich.

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung unter Berücksichtigung von bereits versiegelten Flächen wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und ist über geeignete Maßnahmen auszugleichen.

**Insgesamt ist durch die Neuversiegelung von einer mäßig erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche auszugehen.**

#### **6.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust an Bodenfunktionen (Verdichtung, Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät). Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. Unfällen und Havarien kommen. Die Schadstoffeinträge und Staubimmissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet.

Dem Bebauungsplan liegt die technische Ausführungsplanung zugrunde, die ein mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmtes Bodenschutzkonzept beinhaltet.<sup>45</sup> Hierzu werden folgende Aussagen getroffen:

Die Grundstücke sollen durch ein Fachunternehmen im Auftrage des Erschließungsträgers beräumt und eingeebnet werden. In diesem Zusammenhang soll der Boden nach Schadstoffen und Wiedereinbaufähigkeit als Baugrund für die Erschließung der Grundstücke untersucht werden. Hierzu bedarf es einer bodenkundlichen Baubegleitung. Ein Einbau von nicht zulässigem Aushubboden oder Bauschutt ist strengstens verboten und in der Anwendung auszuschließen.

Im Rahmen der Erschließung sind unter Beachtung der topographischen Verhältnisse im Fahrbahnbereich sowie folgend auf den geplanten Baufeldern entsprechende Bodenab- und Aufträge durchzuführen – eine entsprechende, ergänzende Untersuchung des Baugrundes findet am Anfang der Baumaßnahme statt, um möglichst den vorhandenen Aushub für die geplanten Auftragsflächen in technischer sowie gesetzlicher Hinsicht zu prüfen. Auf Basis der Untersuchungsergebnisse soll der abgetragene bzw. ausgehobene Boden für die geplanten Auftragsflächen innerhalb der Verkehrsanlagen, aber auch für die Grundstücke in den Bereichen der Baufelder und in Richtung der geplanten Verkehrsanlagen, wiederverwendet werden.

Der Oberboden/die Grasnarbe von den Verkehrsanlagen ist vorab aufzunehmen und seitlich außerhalb der Auftragsbereiche zu lagern und soll außerhalb der Baufelder zur Angleichung zwischen dem Ursprungsgelände und den neuen Geländehöhen wiederverwendet werden.

---

<sup>45</sup> Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Grevesmühlen, Aktennotiz Bodenschutzkonzeption im Rahmen der Ausführungsplanung vom 17.04.2025

Eine zusätzliche Andeckung der späteren Grundstücke mit zu lieferndem Oberboden durch die späteren Grundstückseigentümer kann nicht ausgeschlossen werden.

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.

Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Auswirkungen sind daher nicht nachhaltig bzw. unerheblich.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering bewertet.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden bisher überwiegend unbebaute Flächen künftig einer anderen Nutzung zugeführt. Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen. Mit der nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben. Ein Oberbodenverlust und ein Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung sind in jedem Fall erheblich. Es wird notwendig sein, das topographisch stark schwankende Plangebiet durch Bodenab- und -aufträge auszugleichen. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in das bestehende Bodengefüge dar.

Mit der archäologischen Hauptuntersuchung im Jahr 2017 wurden umfangreiche Grabungen im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Damit sind ohnehin keine Böden mit natürlichem Bodengefüge im Grabungsgebiet innerhalb des Plangebietes vorhanden. Im Bereich der Bahnanlagen sind die Böden durch die vormalige Nutzung anthropogen vorbelastet und weisen kein natürliches Bodengefüge auf.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Überbauungen innerhalb der Baugebietsflächen sowie zu Versiegelungen im Bereich der Verkehrsflächen. Das Vorhaben beeinträchtigt den Boden durch weitere Verdichtung und Versiegelung. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen ist damit einhergehend ein Verlust an Bodenfunktionen zu erwarten und ist in jedem Fall erheblich. Insgesamt werden durch den Bebauungsplan ausgleichspflichtige Neuversiegelungen von ca. 1,33 ha ermöglicht. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und über geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Vorteilhaft wird die Mischung aus verdichteten Wohnformen verschiedenen Wohnungsangeboten und Einfamilien- und Doppelhäusern gewertet, so dass eine bessere Ausnutzung des Baulandes erfolgen wird.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Böden können durch Unfälle oder Havarien entstehen. Mögliche Schadstoffeinträge durch den Fahrzeugverkehr innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der einzuhaltenden gesetzlichen Vorschriften nicht zu erwarten. Betriebsbedingt können demzufolge Schadstoffeinträge, Havarien sowie unsachgemäßer Umgang mit Schadstoffen ausgeschlossen werden.

**Insgesamt ist durch die betriebsbedingten Auswirkungen von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens auszugehen.**

#### 6.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

##### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Dies ist nur, wenn überhaupt, kleinräumig bzw. punktuell zu erwarten und kann als gering beurteilt werden. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Da die Schutzgüter Wasser und Boden eng miteinander verzahnt sind, wirken sich Veränderungen der Bodeneigenschaften, wie Lagerungsdichte, auch auf die Versickerungsfähigkeit bzw. Grundwasserneubildung aus.

Durch die Baumaßnahmen kann es zu Verunreinigungen bzw. zu Schadstoffeinträgen in das bestehende Gewässer II. Ordnung kommen. Bei sachgerechter Durchführung der Baumaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen des Gewässers jedoch auszuschließen, da die Gewässerrandstreifen von 5,00 m auch in der Bauphase von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten sind.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering bewertet.**

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die versiegelten Flächen von ca. 1,33 ha und die Ableitung des Oberflächenwassers. Durch die Überbauung des Geländes mit der bahnparallelen gewerblichen Riegelbebauung, Wohngebäuden sowie den zugehörigen Verkehrswegen kommt es zur dauerhaften Versiegelung von Flächen und somit zu einem Verlust von Grundwasserneubildungsflächen und zu einer Beschleunigung des Oberflächenabflusses.

Dem Bebauungsplan liegt die technische Ausführungsplanung zugrunde, die ein abgestimmtes Entwässerungskonzept beinhaltet. Hierbei handelt es sich um unterschiedliche Maßnahmen, die in ihrer Gesamtheit geeignet sind, die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet sicherzustellen. und für die eine geänderte Inaussichtstellung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorliegt.

*„Die Erlaubnis zur Ableitung eines Drosselabflusses von 3,5 l/s in das Gewässer 4:2/B2 über das Gewässer 4:2/B4/B1 wird in Aussicht gestellt. Als Bedingung ist die Zustimmung der Gemeinde zur Nutzung des 4:2/B4/B1 als Rückhaltung sowie der Übernahme der zusätzlichen Kosten für die Unterhaltung in dem Gewässerabschnitt erforderlich.“<sup>46</sup>* Die Bedingungen wurden erfüllt. Vorgesehen ist somit die direkte Einbindung der Regenwasserleitung über eine Sedimentationsanlage in den vorhandenen Graben am östlichen Plangebietsrand. Die genehmigte Einleitstelle befindet sich östlich der Wendeanlage. Zusätzlich erfolgt ein Schutz des Gewässers II. Ordnung mittels der Verwendung von Nassschlamm-Straßenabläufen zur Reduzierung des Sandeintrags sowie der Herstellung eines Einleitschachtes mit einer Tauchwand sowie mit einem Sandfang für die Reduzierung der Gefahr von Eintrag von

---

<sup>46</sup> Stellungnahme Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Wasserbehörde vom 26.03.2025 (E-Mail)

Leichtstoffen bei evtl. Havariefällen und für die Reduzierung des Sandeintrages.<sup>47</sup>

Für die benannten Grundstücke am Geländehochpunkt und mit ausreichendem Grundwasserabstand soll das anfallende Niederschlagswasser erlaubnispflichtig versickert werden. Hierzu sind geeignete Maßnahmen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen. Diese Grundstücke bedürfen im Rahmen des Bauantragsverfahrens bzw. im Genehmigungsverfahren einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Siehe hierzu die Ausführungen im städtebaulichen Teil der Begründung.

Die Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung basieren ausschließlich auf den Vorgaben der technischen Ausführungsplanung.<sup>48</sup>

Die Gewässerrandstreifen von 5,00 m entlang der in den Randbereichen des Plangebietes verlaufenden Gewässer II. Ordnung werden gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) berücksichtigt: Dieser ist von jeglicher Bebauung freigehalten, um die notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen zu sichern.

Durch die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers über die neu zu errichtende Regenwasserleitung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der Wasserqualität des Grundwassers ist durch die geplante und vorhandene Bebauung nicht zu erwarten. Für die vorhandene Bebauung sind bereits rechtsverbindliche Regelungen getroffen. Diese bleiben bestehen. Durch die zulässigen Nutzungen eines Einzelhandelsbetriebes innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO-EH) und die zulässigen Nutzungen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havarien nicht zu erwarten. Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind Nutzungsintensivierungen zu erwarten. Durch die geplante überwiegende Wohnnutzung und die geringe Größe des Plangebietes ist nicht davon auszugehen, dass besondere Gefahren für das Grundwasser entstehen.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich eingeschätzt.**

#### **6.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgüter Klima und Luft**

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Staub und Emissionen der Baufahrzeuge kommen. Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht als nachhaltig bzw. erheblich einzustufen.

**Die baubedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/ Luft werden als unerheblich bewertet.**

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung von Baukörpern sowie durch die Versiegelung von Flächen (Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze) kommt es lokal zu einer stärkeren Erwärmung. Durch die zulässige Neuversiegelung kann es lokal zu einer schnelleren sommerlichen Erwärmung und einer verringerten Luftfeuchte

---

<sup>47</sup> Erschließung B-Plan Nr. 17 Herrsburg, Gemeinde Lüdersdorf Ausführungsplanung, Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Grevesmühlen, aufgestellt Juli/August 2016, überarbeitet August 2024, Jan., Feb. und Mai 2025

<sup>48</sup> ebenda.

kommen. Mit der Umsetzung der Planung gehen keine klimatisch wirksamen Gehölzbestände verloren. Insgesamt ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf regional-klimatischer Ebene.

Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es entsteht Verkehr, der maßgeblich als Zielverkehr in das Plangebiet führt. Als Folge der Planumsetzung wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf der zum Plangebiet führende Straße entstehen. Dies wird zu einer geringen Veränderung der Luftqualität führen. Diese Veränderung ist nicht bewertbar. Durch die angrenzenden Freiflächen und den vorhandenen Baumbestand bleibt die gute Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe und Staubbindung erhalten. Zudem sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen. Durch die mögliche Nutzung von Kleinf Feuerungsanlagen in den Wohngebäuden kann es zu einer geringen Erhöhung der Feinstaubbelastung kommen, die aufgrund der geringen Größe des Plangebietes als nicht erheblich eingestuft wird. Aufgrund der Flächengröße des Plangebietes und der Nähe zur offenen Landschaft sind keine lufthygienisch bedeutsamen Veränderungen zu erwarten.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft auf kleinklimatischer Ebene werden als gering bewertet. Für das Schutzgut Klima/Luft besteht auf regional-klimatischer Ebene keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**

#### **6.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild**

##### Baubedingte Auswirkungen

Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich begrenzt sind und als unerheblich betrachtet werden. Während der Bauphase kann es zu negativen Auswirkungen und zu zeitlichen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion innerhalb des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes kommen.

**Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild werden als unerheblich bewertet.**

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung werden bisher unbebaute Flächen überprägt und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Die geplante Bebauung schließt an die vorhandene Bebauung und die Bahnanlagen an, so dass sich die Siedlungslage um den Planbereich erweitert. Solche Arrondierungen beugen grundsätzlich der Zersiedelung der Landschaft vor. Die geplante Bebauung orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung und trägt so zur Integration in das Landschaftsbild bei. Zur Verminderung von Beeinträchtigungen ist die notwendige bahnparallele Riegelbebauung bahnseits vollständig zu begrünen. Die bedeutenden Strukturelemente der Landschaft bleiben durch die Planung mehrheitlich erhalten. Deshalb wird zusammenfassend von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im größeren Maßstab ausgegangen. Eine relevante Minderung der Bedeutung des gesamten Landschaftsbildraumes wird durch die Größe des Plangebietes ausgeschlossen. Insgesamt hat die Planung nur geringfügige Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

**Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild werden als unerheblich bewertet.**

**6.4.8 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**

Westlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Lüdersdorf befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) – „Herrnburger Binnendüne und Duvennester Moor“ (DE 3130-302). Für dieses Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) liegt ein Managementplan vor, Abschluss August 2012. Das Natura 2000-Gebiet befindet sich außerhalb des Plangebietes in einem Abstand von ca. 0,5 km.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, vom 12.12.2016 zum Entwurf 2016 und zum erneuten Entwurf vom 20.08.2024 werden keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten dargestellt.

Baubedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung werden keine Flächen von internationalen Schutzgebieten direkt in Anspruch genommen, daher sind die baubedingten Auswirkungen als unerheblich zu bewerten.

Durch das geplante Vorhaben werden keine Erhaltungsziele von Arten und Lebensräumen, die durch Vogelschutz- oder FFH-Richtlinie geschützt sind, beeinträchtigt. Negative Auswirkungen auf den Schutzzweck des Natura 2000-Gebietes sind nicht zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen anderen Nutzungen als den bereits bestehenden Nutzungen im Siedlungsgebiet. Das Verkehrsaufkommen und somit die Lärm-, Licht-, und Emissionsbelastungen werden sich nur geringfügig durch den Anwohnerverkehr ändern. Es kommt zu keiner Veränderung der bereits vorhandenen Auswirkungen aufgrund der geplanten Erweiterung des Wohnstandortes. Durch die bereits bestehenden Vorbelastungen durch die vorhandene Siedlungsbebauung sind die Mehrbelastungen als eher gering einzuschätzen.

Aufgrund der Lage des Plangebiets und der geplanten Nutzung sind keine Beeinträchtigungen der Schutzziele und Schutzzwecke des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) zu erwarten.

**6.4.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen können baubedingte Emissionen durch Baulärm, Staub, Abgase und Erschütterungen auftreten, diese sind zeitlich beschränkt und daher nicht erheblich. Es kann während der Bauphase zu zeitlichen Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes kommen. Grundsätzlich handelt es sich um vorübergehende Belastungen, die i.d.R. auf die Arbeitszeiten tagsüber begrenzt werden können und insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen haben werden.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind Nutzungsintensivierungen des Plangebietes zu erwarten. Die geplante Wohnnutzung ruft keine erheblichen Emissionen hervor. Dies gilt auch für die übrigen zulässigen Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes. Die bahnparrallele schallschützende Riegelbebauung innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes und das kleinteilige Mischgebiet erfüllen maßgeblich die Funktion der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und sind aufgrund der geringen Größe und der modifizierten zulässigen Nutzungen ebenso nicht geeignet erhebliche Emissionen hervorzurufen. Durch die mögliche Nachnutzung des ehemaligen Aldi-Marktes wird eine Verbesserung erwartet. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf den derzeitigen Bestand reduziert. Eine Nachnutzung durch einen Discounter ist seitens des Grundstückseigentümers nicht vorgesehen.

Zum Schutz der zukünftigen Wohnbebauung wurden die Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm für das Plangebiet betrachtet. Ein Lärmkonflikt durch Gewerbelärm ist mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten (vgl. hierzu Teil 1 der Begründung Sachpunkt 6. Immissionsschutz und Maßnahmen zum Immissionsschutz).

#### Verkehrslärm-Schiene

Das Ergebnis der vorliegenden Immissionsberechnungen, freie Schallausbreitung unter Berücksichtigung des gewerblichen Gebäuderiegels, ergab im Tagzeitbereich eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 lediglich im südlichen Bereich des Teilgebietes WA1 im 2. Obergeschoss um bis zu 2 dB (A). Im Nachtzeitbereich ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für das allgemeine Wohngebiet nicht gewährleistet. Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes wird im westlichen Teil des Mischgebietes der Orientierungswerte der DIN 18005 nachts um bis zu 3 dB (A) überschritten. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet ergibt sich für den Nachtzeitbereich keine gesonderte Schutzbedürftigkeit.

Aufgrund der erhöhten Lärmeinwirkungen aus dem Schienenverkehr auf das Plangebiet sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. In diesem Zusammenhang wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Im Rahmen der Konfliktbewältigung sind aktive Schallschutzmaßnahmen den passiven Maßnahmen vorzuziehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Realisierbarkeit von aktiven Lärmschutzmaßnahmen umfassend in verschiedenen Varianten und Lösungsansätzen überprüft. Weitere als die mit der Planung festgesetzten aktiven Schallschutzmaßnahmen sind entlang der Bahntrasse nicht realisierbar (vgl. hierzu Teil 1 der Begründung Sachpunkt 6. Immissionsschutz und Maßnahmen zum Immissionsschutz).

Da sich weitere aktive Maßnahmen entlang der Bahnstrecke als nicht umsetzbar erweisen, hat die Gemeinde neben der Rücknahme von Wohnbauflächen im nächsten Schritt passive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm geprüft. Die bevorzugte Lösung in der Planungspraxis stellt hierbei eine textliche Festsetzung zur Grundrissorientierung dar. Insbesondere bei einseitig verlärmten Gebieten, lässt sich durch eine solche Festsetzung in der Regel nahezu problemlos eine schalltechnische Verträglichkeit herstellen. Eine solche Festsetzung wurde seitens der Gutachter auch in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagen und mit der Planung umgesetzt. Eine Festsetzung zu lärmabgewandten Wohngrundrissen stellt für die Wohnbebauung im Plangebiet innerhalb der festgesetzten Flächen, für die eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV gutachterlich dargestellt und bewertet

wurde, ein geeignetes Mittel und eine praktikable Lösung zur Schaffung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse dar.

Durch die Umsetzung einer lärmabgewandten Grundrissorientierung lässt sich jedoch nicht vermeiden, dass die Räume an der lärmzugewandten Seite weiterhin vom Bahnlärm beeinträchtigt werden. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die lärmzugewandten Räume besteht die Möglichkeit, die ausreichende Frischluftzufuhr bei gleichzeitig geschlossenem Fenster (Gewährleistung ausreichender baulicher Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen durch DIN 4109) durch künstliche Belüftungen sicherzustellen. Dies hätte zur Folge, dass im ersten Schritt eine lärmabgewandte Grundrissorientierung umgesetzt wird, bei welcher mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume je Wohnung von der Bahntrasse abgewandt angeordnet werden. Im zweiten Schritt werden bei allen Aufenthaltsräumen mit Pegelwerten größer 49 dB(A) nachts Lüfter vorgesehen. Im Ergebnis wäre somit für alle schutzbedürftigen Räume eine hohe Aufenthaltsqualität im Hinblick auf Lärmschutz bei gleichzeitig ausreichender Belüftung gegeben.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden bereits konzeptionelle Lösungen für konkrete Baukörper im Teilgebiet WA1 geprüft. Es wurden Schallausbreitungsberechnungen für einen durchgehenden dreigeschossigen Gebäuderiegel und drei einzelne dreigeschossige Baukörper durchgeführt. Im Ergebnis der Berechnungen wird ersichtlich, dass eine vorzeitige Errichtung der Baukörper im Teilgebiet WA1 stets positive Auswirkungen auf die rückwärtige kleinteilige Bebauung haben wird; ggf. ist dann keine Grundrissorientierung mehr erforderlich. Dies kann im Rahmen der vorliegenden Angebotsplanung im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren bewertet werden, wenn durch die Bebauung im Teilgebiet WA1 eine ausreichende Abschirmwirkung erzielt wird. Für das Teilgebiet WA1 ist stets die Festsetzung zur lärmabgewandten Grundrissorientierung maßgebend. Mit der geplanten Bebauung im Teilgebiet WA1 werden je nach Gebäudeausbildung schallschützende Wirkungen in den Teilgebieten WA2.2 und WA3 erreicht, so dass die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise eingehalten und die Grenzwerte der 16. BImSchV ebenso unterschritten werden. Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 trifft ebenso für die lärmabgewandte Gebäudeseite der geplanten Wohnbebauung im Teilgebiet WA1 zu. Es wurde im Rahmen der gutachterlichen Bewertung eine Konzeptbeurteilung vorgenommen (vgl. schalltechnische Untersuchung Seite 14/15)<sup>49</sup>, die im Ergebnis darstellt, dass unter Berücksichtigung konkreter Baukörper im WA1 eine Grundrissorientierung in den rückwärtigen Teilgebieten WA2.2 und WA3 (maximal 5 betroffene Baugrundstücke) nicht mehr erforderlich wird. Die Abschirmung der rückwärtigen Baugebiete ist durch die geplante Bebauung im Teilgebiet WA1 dargestellt.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde das festgesetzte Mischgebiet gegliedert und die Zahl der Vollgeschosse wurde aus Schallschutzgründen auf ein Vollgeschoss begrenzt. Verbunden mit einer maximal zulässigen Dachneigung kann somit die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Mit den getroffenen textlichen Festsetzungen zu den aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen und deren Einhaltung bei Umsetzung der Planung kann gesichert werden, dass im Plangebiet und insbesondere in den geplanten

---

<sup>49</sup> Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ in der Gemeinde Lüdersdorf, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH; Berlin, Stand 14.03.2024

Wohnungen gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse eingehalten werden können.

#### Erschütterungen aus dem Schienenverkehr

Für die Neubebauung im Plangebiet waren die Einwirkungen der in Angrenzung verlaufenden Bahnstrecke 1122 Lübeck-Straßburg (Uckerm.) zu ermitteln. In der vorliegenden Erschütterungsprognose wurde nachgewiesen, dass im gesamten Plangebiet die Anforderungen für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

#### Erholungsnutzung

Die Erholungsfunktion der angrenzenden Bereiche wird erhalten und kann durch die Bebauung gegenüber der z.T. ungeordneten Brachfläche verbessert werden.

**Durch die Planung ist bei Umsetzung der festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch erkennbar.**

### **6.4.10 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Rahmen des Projektes „Archäologische Hauptuntersuchung im B-Plan 17, Herrnburg „Bookhorstkoppel“ (3544-5374-LS) erfolgte die Bergung und Dokumentation von Teilen des Bodendenkmals „Urgeschichtliche Siedlung Herrnburg“. innerhalb des Plangeltungsbereiches.

#### Baubedingte Auswirkungen

Bei Baumaßnahmen insbesondere durch Erdarbeiten werden vorhandene Bodendenkmale verändert. Es handelt sich im Plangeltungsbereich um Bodendenkmale deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann. Mit Abschluss der Untersuchungen ist die Bergung und Dokumentation des vorhandenen Bodendenkmals erfolgt. Für die nicht untersuchten Flächen gelten weiterhin die Regelungen des §11 DSchG M-V, wonach bei Erdarbeiten zufällig auftretende Funde oder Befunde bei zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen sind.

**Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht nach der abgeschlossenen und dokumentierten Bergung des Bodendenkmals keine erhebliche Betroffenheit durch baubedingte Auswirkungen.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen auf vorhandene Bodendenkmale zu erwarten.

**Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**

### **6.4.11 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang und beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Rahmen der schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung sowie bei der Beschreibung und

Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden Wechselwirkungen, soweit diese bestimmbar waren, bereits berücksichtigt.

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die zusätzliche geplante Nutzung des Vorhabens nimmt gleichzeitig Einfluss auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Landschaftsbild.

Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, da bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Diese Verluste und Beeinträchtigungen werden in der Eingriffsbilanzierung erfasst und durch die Festlegung von Maßnahmen kompensiert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden über externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet unter Berücksichtigung von schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung sowie zum Ausgleich nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung sind keine sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die geplanten Nutzungen keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

#### **6.4.12 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, so dass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden. Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen. Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung werden gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die lokal zuständigen Entsorgungsunternehmen abgefahren und entsprechend den abfallrechtlichen Vorschriften fachgerecht entsorgt oder wiederverwertet. Aufgrund der geplanten Nutzungen sind keine weiteren als die üblichen Hausmüll-Abfälle zu erwarten.

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern kann durch den Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet werden. Die Grundstücke unterliegen grundsätzlich dem Anschluss- und Benutzerzwang des Zweckverbandes Grevesmühlen.

#### **6.4.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt bisher nicht über ein gemeindliches Energiekonzept. Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten. Die Eigentümer neu errichteter Gebäude sind demnach verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine gesonderten Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen, jedoch die Voraussetzungen geschaffen, dass Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten es, die Gebäude so zu gestalten, dass die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen grundsätzlich möglich ist. Dies gilt auch für Garagendächer und begrünte Flachdächer.

#### **6.4.14 Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf wird derzeit fortgeschrieben und kann hinsichtlich einer Bewertung noch nicht herangezogen werden. Die vorliegende Planung wird in der 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes berücksichtigt.

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

#### **6.4.15 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Im Jahr 2022 wurden an den Messstationen in Mecklenburg-Vorpommern für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentrationen für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigten keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte. Für die Gemeinde Lüdersdorf lassen sich somit erkennbar keine Betroffenheiten ableiten.

Mit dem Bebauungsplan werden keine überdurchschnittlichen Erhöhungen der Verkehrszahlen erwartet, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, die eine Verschlechterung der Luftqualität bewirken könnten.

#### **6.4.16 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes lassen sich keine Vorhaben ableiten, durch die schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Es gehen somit keine Risiken für die Umgebung aus. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Lüdersdorf keine Störfallbetriebe. Es besteht keine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da sich das Plangebiet in keinem Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet im Sinne der Hochwasserrisikomanagementplanung befindet. Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

#### **6.4.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen, von denen erkennbar Gefahren oder Katastrophen ausgehen können. Von der geplanten zulässigen Nutzung innerhalb eines Plangebietes gehen ebenfalls keine Gefahren für die umliegenden Nutzungen aus. Es sind keine Betriebe geplant,

bei denen Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Innerhalb des Plangebietes wurde ein flächiges Bodendenkmal bekanntgegeben. Im Rahmen des Projektes „Archäologische Hauptuntersuchung im B-Plan 17, Herrnburg „Bookhorstkoppel“ (3544-5374-LS) erfolgte die Bergung und Dokumentation von Teilen des Bodendenkmals „Urgeschichtliche Siedlung Herrnburg“. Mit Abschluss der Untersuchungen ist die Bergung und Dokumentation des vorhandenen Bodendenkmals erfolgt. Für die nicht untersuchten Flächen gelten weiterhin die Regelungen des §11 DSchG M-V.

#### **6.4.18 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebietes**

Es sind keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken können. In der unmittelbaren Umgebung sind keine Siedlungserweiterungen geplant.

#### **6.4.19 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die bei der Realisierung der Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Es ist davon auszugehen, dass bei den zulässigen Nutzungen, keine Stoffe und Techniken verwenden, die zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen können. Dies wäre ggf. in den nachgelagerten Verfahren der Vorhabenzulassung zu prüfen.

#### **6.4.20 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Herrnburg. Es werden Emissionen auftreten, wie in einem vergleichbaren Baugebiet in Siedlungsrandrandlage. Mit der zusätzlichen Versiegelung von bis zu 1,33 ha können Veränderungen der lokalklimatischen Situation verbunden sein. Mit der Realisierung der Planung ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Erhebliche Beeinträchtigungen sind damit jedoch nicht verbunden.

Die Möglichkeit der Errichtung von Gründächern wurde im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt, stellt jedoch eine Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel dar. Fassadenbegrünungen für den schallabschirmenden Gebäuderiegel wurden zwingend festgesetzt. Anlagen für die Erzeugung von regenerativen Energien sind im Bebauungsplan zulässig.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels in erkennbar.

## 6.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, so dass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben. Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist eine Faunistische Bestandserfassung und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) für den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Lüdersdorf, erstellt durch Gutachter Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 30. August 2016 (aktualisiert am 01. April 2024). Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte im Zeitraum April bis Juli 2016 eine Erfassung der Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Flächen. Es haben sich zwischenzeitlich die gesetzlichen Bestimmungen und bestimmte Standardwerke geändert, auch der Plangeltungsbereich erfuhr Änderungen. Es erfolgte daher eine Aktualisierung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Jahr 2024. Das Gelände wurde im Jahr 2023 zweimal aufgesucht, um eingetretene Veränderungen zu verifizieren.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich folgende Maßnahmen:

### Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen

Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge des allgemeinen Ausgleiches erfolgen und sind hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Für die Artengruppe Brutvögel soll zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen die Beräumung der Flächen (Abschieben der Vegetation und Entfernung von Gebüsch und Gehölzen) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Sollten Fällungen oder maßgebliche Rückschnittmaßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, ist eine Ökologische Baubegleitung erforderlich.

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

#### Vorsorgemaßnahmen

Es sind Vorsorgemaßnahmen für die Artengruppen Reptilien und Amphibien erforderlich. Durch die Anlage von zusätzlichen Winterquartieren/Verstecken im Rahmen einer Vorsorgemaßnahme in den Randstrukturen lässt sich die Funktion von der eigentlichen Vorhabenfläche in die Randstrukturen verlagern und somit der Funktionsverlust kompensieren.

Als Maßnahme sind Lesesteinhaufen am Rand des Gebietes anzulegen, 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 überwinternden Tiere schädigen können. Es sind insgesamt 5 Haufen anzulegen. Die Maßnahme ist auch für die Artengruppe der Amphibien zielführend.

## **6.6 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ der Gemeinde Lüdersdorf soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohngebäuden in unterschiedlichen Wohnformen und für Wohnungen mit Betreuungsangeboten zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geschaffen werden. Vorteilhaft wird die Mischung aus verdichteten Wohnformen mit verschiedenen Wohnungsangeboten und Einfamilien- und Doppelhäusern gewertet. Zudem wird innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes eine bahnparallele schallschützende Riegelbebauung vorgesehen, die als aktive Schallschutzmaßnahme für die dahinterliegende Bebauung dient.

Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist. Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

### 6.6.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Grundlagen der Eingriffsregelung ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der §§ 13 bis 18 und dem Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V sowie aus dem Baugesetzbuch. Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung.

Der Schutzstatus des Baumbestandes in der Gemeinde Lüdersdorf beurteilt sich nach §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) M-V. Eingriffe in den geschützten Baumbestand der Gemeinde Lüdersdorf sind gemäß „Satzung zum Schutz der Bäume in der Gemeinde Lüdersdorf“ vom 24.09.2003 zu bewerten.

Mit den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ wird die 1999 eingeführte erste Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit den Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt vollständig ersetzt. Diese wird der Bearbeitung der Eingriffsregelung zugrunde gelegt.

### 6.6.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

#### Naturraum

Die Gemeinde Lüdersdorf liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und der Landschaftseinheit „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 13.05.2016).

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Lüdersdorf liegt im Nordosten des Ortsteils Herrnburg in der Gemeinde Lüdersdorf und befindet sich im Bereich der Sandergebiete mit einem ebenen bis flachwelligen Relief. Das Bodenmaterial besteht dadurch bedingt aus glazifluviatilen Sanden. Ohne den Einfluss von Grund- und Stauwasser haben sich Böden wie Sand-Braunerde-Regosol, Podsol sowie spätglaziale Tal- und Beckensande gebildet (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff: 13.05.2016).

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes zwischen 8 m und 14 m über NHN. (Quelle: Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Bauer Siwek, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Höhenbezug: DHHN 92, Lagebezug: Gauß-Krüger).

#### Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen

Für den naturräumlichen Bestand wird der Bestand aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 aus dem Jahr 2016 verwendet. Der reale naturräumliche Bestand gilt dabei maßgeblich für die artenschutzrechtliche Bewertung. Für die Bilanzierung selbst wird der rechtliche Status zugrunde gelegt. Hier sind die Flächen gemäß geltendem B-Plan Nr. 5 als Forstflächen enthalten. Aufgrund von Änderungen der Planung und der gesetzlichen Vorgaben zur Ausgleichsermittlung, werden für die Bilanzierung die 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ verwendet.



Somit verbleibt außerhalb und östlich des Plangebietes für den B-Plan Nr. 17 Fläche, die nicht als Wald zu werten ist. Im nördlichen Bereich wird der Wald beachtet. Für die Bilanzierung werden die Teilflächen des Plangebietes sämtlich als Wald betrachtet. Für die östlich gelegenen Flächen erfolgt keine weitere Bewertung. Weiter östlich wurden bereits Aufforstungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf realisiert und von der zuständigen unteren Forstbehörde bestätigt. Es wurde maßgeblich Schwarz-Erle angepflanzt. Durch die zuständige untere Forstbehörde wurde bestätigt, dass das Entwicklungsziel der Aufforstung erreicht worden ist. Zur Beachtung der getroffenen Festsetzungen und unter Berücksichtigung der Zeitspanne seit Rechtskraft des Bebauungsplanes wurden alle Bereiche östlich des Plangebietes bis zum Palinger Bach mit Ausnahme der Gräben und grabenbegleitenden Gehölzsäume auf ihrer Gesamtfläche als Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten (WXS) kartiert. Nunmehr werden alle Flächen als Laubholzbestand heimischer Arten (WXS) kartiert. Innerhalb der Gehölzbestände befinden sich zeitweilig trockenengefallene Gräben mit begleitendem Gehölzsaum. Aus heutiger Sicht werden die Gräben als Bestandteil des Waldes ohne gesonderte Hervorhebung gewertet. Ebenso die begleitenden Gehölze. Sie werden nicht gesondert ausgegrenzt (gemäß Biotopkartieranleitung 2013).

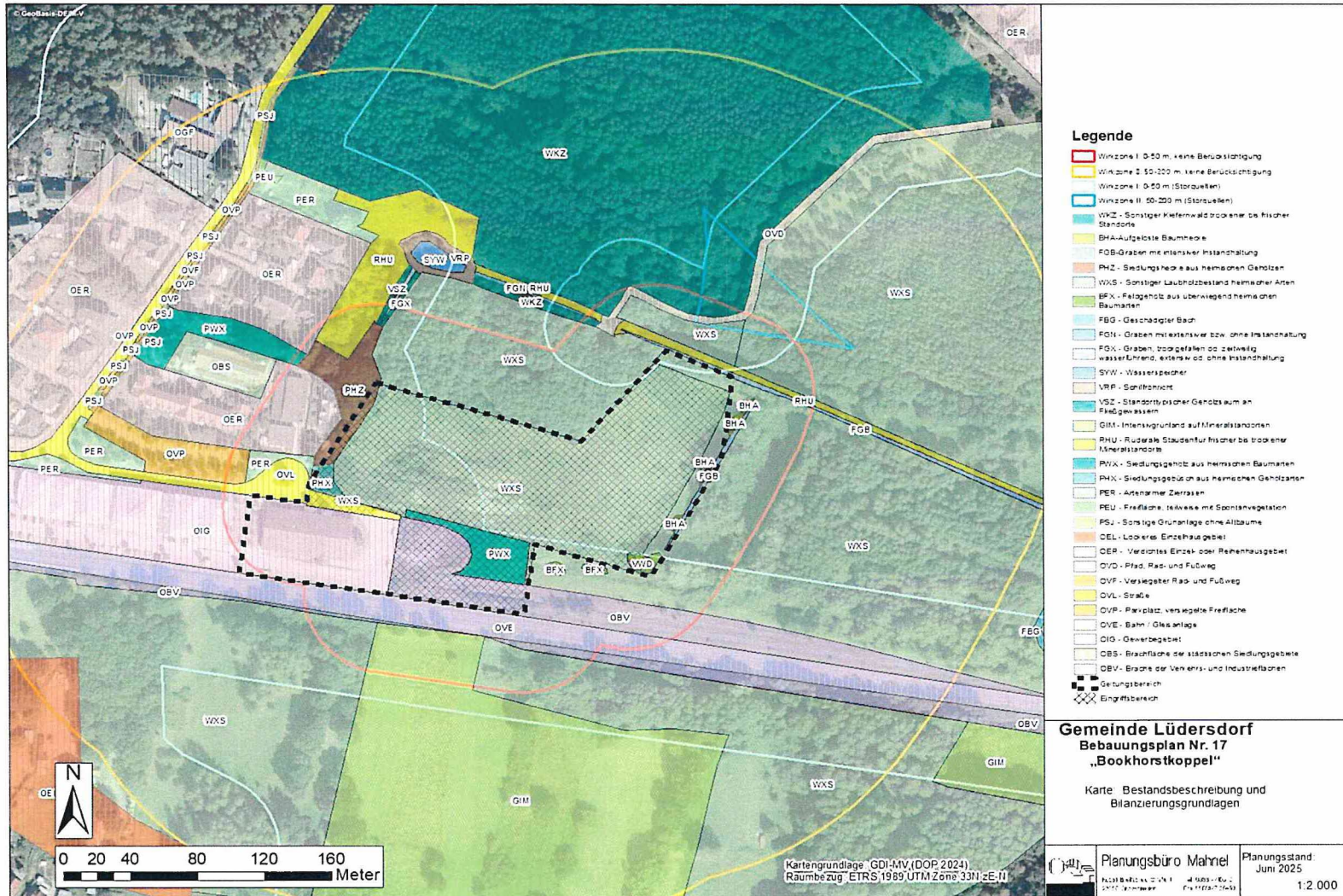


Abb. 28: Naturräumlicher Bestand (ausgenommen WXS als nachrichtliche Übernahme aus dem B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf) mit Eingriffsbereich, Störquellen und Wirkzonen des B-Planes Nr. 17 der Gemeinde Lüdersdorf

Entsprechende Ersatzmaßnahmen für die Aufforstungsflächen im B-Plan Nr. 17 wurden als Erstaufforstungen bereits realisiert. Die Erstaufforstung in einer Größe von etwa 5.8675 ha wurde in der Gemarkung Wendelstorf, Flur 1, Flurstück 125/1-6 umgesetzt. Die Sicherung der Realisierung dieser Erstaufforstung erfolgte durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Eigentümern der Flächen und der Gemeinde Lüdersdorf. Die fachlich ordnungsgemäß durchgeführte und vollständig abgeschlossene Erstaufforstung wurde durch das Forstamt Schönberg mit Schreiben vom 08. November 2007 bestätigt. Die Abnahme erfolgte vor Ort durch den zuständigen Revierförster.

Der südwestliche Teilbereich des B-Planes Nr. 17 ist in der derzeit rechtsverbindlichen 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des B-Planes Nr. 5 als Fläche für Sonstige Sondergebiete Einzelhandel (SO-EH) festgesetzt. Der Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 17 wurde um die oben genannte Fläche (Fläche des bereits realisierten Aldi-Marktes, Überlagerungsbereich 2) zunächst aus Gründen der Realisierung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen und folgend zur Sicherung der Verlagerungsabsichten des Marktstandortes erweitert. Mit der bereits erfolgten Verlagerung des Marktstandortes ist der vorhandene Standort lediglich in seinem Bestand zu sichern.

Der südliche Teilbereich des B-Planes Nr. 17 umfasst Außenbereichsflächen, die nicht als Wald anzusprechen sind und auch nicht als Waldflächen festgesetzt sind. Ursprünglich war der Anteil dieser Flächen größer, um auch Flächen für aktive Schallschutzmaßnahmen umzusetzen. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen sind nicht mehr notwendig und Bahnflächen können dafür auch nicht erworben werden. Deshalb wurde der Geltungsbereich zurückgenommen, so wie er sich in der Abbildung darstellt.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets gelten die Festsetzungen der Satzung des B-Planes Nr. 5 und seiner rechtskräftigen Änderungen. Nördlich, nordöstlich und weiter östlich des Plangebiets bestehen die Festsetzungen als Ausgleichsflächen mit Anpflanzgeboten (Aufforstungen). In diesen Bereichen sind Aufforstungen bereits erfolgt. Östlich des Plangebietes beginnen die Aufforstungen ab dem zweiten Graben.

Direkt westlich anschließend an das Plangebiet des B-Planes Nr. 17 ist im B-Plan Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und von Gewässern festgesetzt. Für die westlich an das Plangebiet angrenzende Siedlungshecke gelten dementsprechend Erhaltungsgebote. Dies ist die Festsetzung, die in der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 entsprechend getroffen wurde. Dies ist aus der Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 ersichtlich. Weiter nordwestlich ist ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt, dass in östlicher Richtung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingebettet ist. An die oben beschriebenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Richtung Westen anschließend befinden sich festgesetzte Allgemeine Wohngebiete, die im Wesentlichen bereits realisiert wurden.

Weiter nördlich des Plangebiets sind Flächen für die Forstwirtschaft festgesetzt.

Westlich vom Plangebiet des B-Planes Nr. 17 sind sonstige Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Einzelhandelsbetriebe wurden bereits realisiert.

Grundlage für die Bestandsbewertung ist der naturräumliche Bestand des Entwurfs von 2016 zum Zeitpunkt des Planungsbeginns. Die Biotope des Untersuchungsgebiets wurden nach der Anleitung für Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Dies gilt maßgeblich für artenschutzrechtliche Betrachtungen. Für die Eingriffs-/Ausgleichsregelung gilt die Abbildung für den naturräumlichen Bestand unter Berücksichtigung der Rechtsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5. Der Ausgangsbiotopwert ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes als WXS für den überwiegenden Teil der Flächen im Plangebiet anzusetzen, weil dies dem Bebauungsplan Nr. 5 entspricht.

Die Flächen außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5 im südlichen Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 17 sind nicht als Waldflächen anzusprechen. Es handelt sich dabei maßgeblich um diejenigen Flächen, die sich in östlicher Richtung südlich der gedachten Verlängerung der Erschließungsstraße erstrecken. Es wird zwischen unterschiedlichen Biotoptypen differenziert.

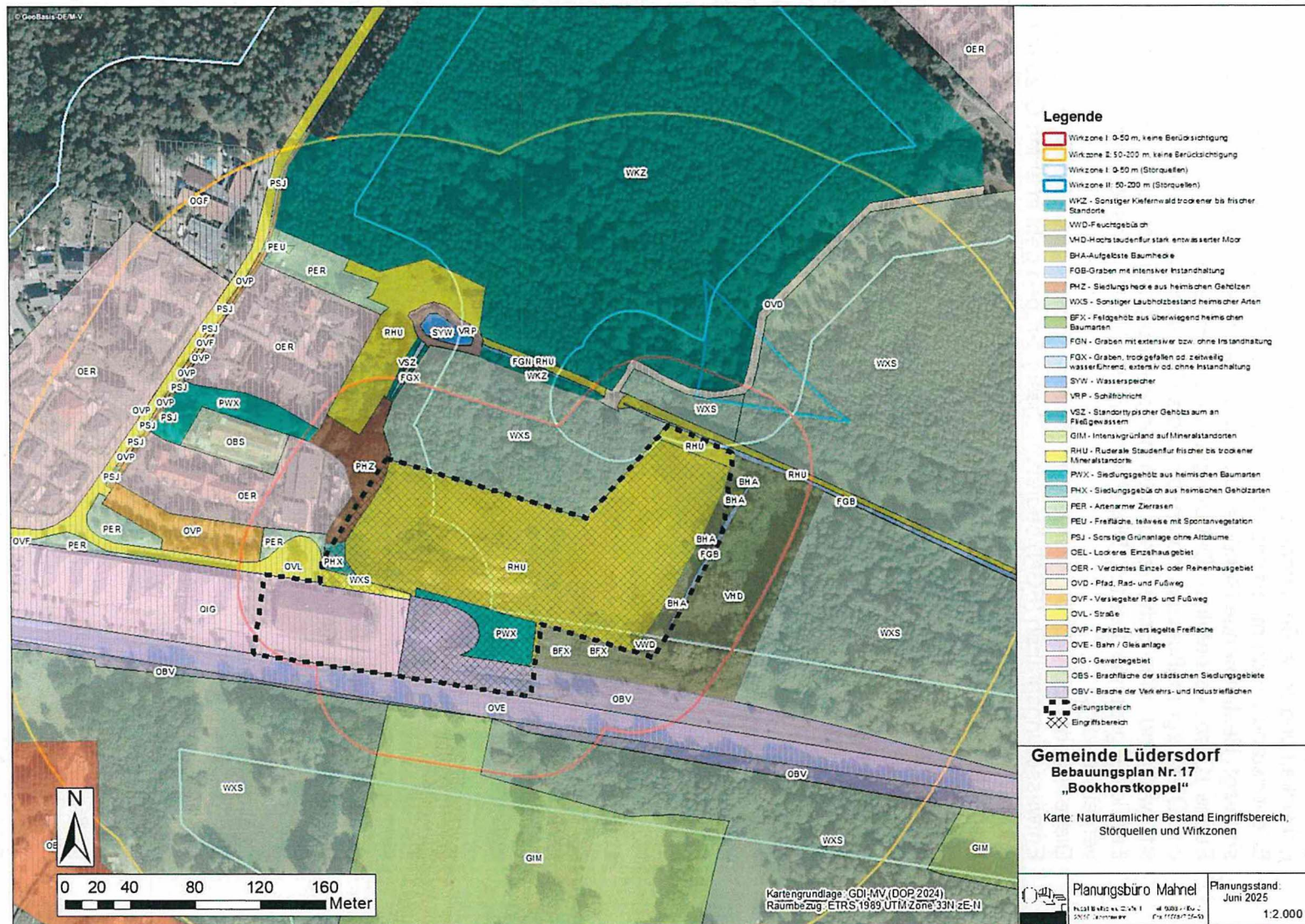


Abb. 29: Realer Naturräumlicher Bestand Eingriffsbereich, Störquellen und Wirkzonen

Am nordwestlichen Rand des Vorhabengebietes sind auf einer Teilfläche zwei Laubholzbestände aus heimischen Arten (WXS) vorhanden. Nördlich angrenzend zum Plangebiet wurde ein Teilbereich mit Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) im Verband von 2m x 2m aufgeforstet. Dieser Bestand zeigt sich gut entwickelt und weist Brusthöhendurchmesser von mehr als 7 cm auf. Neben dem Erlenbestand wurde mit Pflanzabständen von 1,0m x 1,5m eine Mischpflanzung angelegt. Bestimmende Gehölzarten sind Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Hain-Buche (*Carpinus betulus*). Die Brusthöhendurchmesser liegen unterhalb von 7 cm. Dies liegt maßgeblich daran, dass die Erle eine Pionier- und Lichtbaumart ist, während die Eiche eine intermediäre Baumart ist und eine längere Entwicklungsspanne besitzt. Die Pflanzungen sind unabhängig davon zeitlich versetzt erfolgt.

Diese Laubholzbestände werden im Norden durch einen eher naturnahen Entwässerungsgraben (FGN) begrenzt. Dieser Graben geht in einen Graben mit intensiver Instandhaltung (FGB) über, an welchen sich in nördlicher Richtung Kiefernforst (WKZ) anschließt.

Im Nordosten des Plangebiets sowie östlich an das Plangebiet grenzen Gräben mit intensiver Instandhaltung (FGB) an. Gehölze sind als aufgelöste Baumhecke (BHA) anzusprechen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung diese Biotope innerhalb von Wald gemäß rechtskräftiger Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf liegen. Die Festsetzungen sind entsprechend erfolgt. Der Abschnittstyp des Grabens deutet darauf hin, dass Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Der östliche Graben liegt teilweise innerhalb des Plangebiets.

Nordöstlich des Plangebiets, nördlich des Grabens, befinden sich Laubholzbestände aus heimischen Arten (WXS), maßgeblich aus Stiel-Eiche, Schwarz-Erle oder Sand-Birke. Es handelt sich teilweise um klein- bis großflächige realisierte Aufforstungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf. Diese werden insgesamt entsprechend ihrer Genese und ihres Alters als gut entwickelt eingeschätzt.

Direkt östlich der Plangebietsgrenze erstreckt sich Hochstaudenflur stark (VHD) bis zum angrenzenden Wald. Nur wenige natürlich vorkommende Einzelbäume sind vorhanden. In diesem Bereich sind die ursprünglich vorgesehenen flächigen Aufforstungen gemäß B- Plan Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf nicht erfolgt. Für die Bilanzierung ist hier als Ausgangsbiotop gemäß rechtskräftiger Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 Wald zugrunde zu legen.

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 befinden sich die Bahnanlagen (OVE) der Deutschen Bahn AG. Die Bahnlinie liegt in diesem Bereich auf einem Damm, ca. 2 bis 3 m oberhalb des natürlichen Geländes. Die Böschungsbereiche sind ruderal geprägt und den Brachen der Verkehrsflächen (OBV) zuzuordnen. Stellenweise haben sich hier Ruderalgebüsche oder einzelne Gehölze entwickelt. Zwischen Bahntrasse und Plangebietsgrenze sind Ruderalfluren (RHU) und stellenweise Feldgehölze aus heimischen Arten (BFX) ausgebildet. Die Bereiche weiter im Süden, südlich der Bahnstrecke, sind durch intensive Weiden (GIM) sowie Laubholzbestände (WXS) geprägt.

Südwestlich grenzt das Plangebiet an Gewerbeflächen und die Erschließungsstraße (OVL), die am Einkaufszentrum vorbei zur Ortsdurchfahrt führt.

An der westlichen Grenze berührt das Plangebiet eine von Bäumen dominierte Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen mit Stiel- Eiche als Hauptbaumart und Schwarzem Holunder und Schlehe als maßgeblichen Straucharten. Innerhalb dieser Siedlungshecke befinden sich Bäume mit Stammumfängen von größer 120 cm. Bäume mit einem Stammumfang ab 100 cm, gemessen in 1,30 m über dem Erdboden, sind nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Demnach sind 10 Bäume der Baumhecke nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Nordwestlich und westlich des Plangebiets ist Wohnbebauung aus Reihen- und Einzelhäusern (OER) vorhanden. Zwischen den Wohnflächen und dem Plangebiet haben sich Ruderalfluren (RHU) etabliert und teilweise sind dort Einzelbaumpflanzungen ausgeführt worden. Weiterhin befindet sich nordwestlich des Plangebietes in ca. 75 m Entfernung ein naturnah ausgebildetes Regenwasserrückhaltebecken (OSS) mit Schilf Uferröhricht.

Innerhalb des Plangebiets hat sich derzeit ein Mosaik aus Kriechrasen mit Landreitgras-Dominanz (*Calamagrostis epigejos*), Neophyten-Staudenfluren mit Dominanz der Kanadischen Goldrute (*Solidago canadensis*) sowie ruderale Staudenfluren ausgeprägt. Aufgrund des hohen Kräuteranteils an Ruderalarten ist der Bestand inzwischen als Ruderalflur (RHU) einzustufen. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist am Standort nicht gegeben und somit sind auch keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen. Diese Bewertung und Darstellung ist maßgeblich aus artenschutzrechtlicher Sicht beachtlich. Für die Bilanzierung ist es nicht beachtlich.

Im nördlichen und östlichen Teilbereich befinden sich Vorflutergräben, somit in diesem Falle Gräben mit intensiver Instandhaltung (FGB) mit beidseitigen Böschungen. Im Norden sind die Böschungen überwiegend mit Ruderalgebüsch bewachsen und werden von einzelnen Gehölzen geprägt. Die Bereiche sind in der Eingriffs-/Ausgleichsregelung formal als Forstflächen, wegen des Bebauungsplanes Nr. 5 anzusprechen; im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertung aufgrund ihrer natürlichen Ausstattung.

Im nördlichen und östlichen Teilbereich befinden sich Entwässerungsgräben (FGB) mit beidseitigen Böschungen. Im Norden sind die Böschungen überwiegend mit Ruderalgebüsch (RHU) bewachsen, im Osten hingegen sind sie vereinzelt von Baumhecken (BHA) und krautiger Vegetation (VHD) gesäumt. Die Hochstaudenflur (VHD) erstreckt sich in den südöstlichen Bereich des Plangebiets und ist stellenweise mit Einzelbäumen durchsetzt.

Der südliche Teilbereich umfasst eine Gehölzpflanzung, die als Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Arten (PWX) erfasst wurde, sowie das Gelände des ehemaligen Aldi-Marktes. Zwischen diesem Gehölzbestand und der Zufahrt ehemaligen des Aldi-Marktes ist eine ruderalisierte Fläche (OVB) ausgeprägt. Im südwestlichen Teilbereich, nördlich des Aldi-Einkaufsmarktes befindet sich ein aus Schlehe natürlich aufgewachsenes Gebüsch, welches dem Biotoptyp Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) zugeordnet wird.

#### Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweise zur Eingriffsregelung.

Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist der Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Lothar Bauer/ Kerstin Siwek (ÖbVI) vom 24.06.2015, ergänzt mit Stand vom 11.08.2016, im Höhensystem DHHN92 und mit Lagebezug Gauß-Krüger, ergänzt durch Präzisierungen im Februar 2024 und die entsprechende Flurstücksaufteilung vom Dezember 2024, sowie die Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Lüdersdorf maßgebend. Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 2,82 ha.

### 6.6.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

#### Ermittlung des Biotopwertes

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006<sup>50</sup>). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 4: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).	

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des durchschnittlichen Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 sowie die Festlegung des Biotopwertes für die geschützten Biotope wird im Anschluss begründet. Die Bewertungen der zu gesetzlich geschützten Biotopen wurden unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Stellungnahmeverfahren zum erneuten Entwurf des Bebauungsplanes vom Mai 2024 präzisiert. Gemäß Vorgabe der Behörde wurden höhere Biotopwertstufen berücksichtigt. Dabei erfolgte eine Neubewertung entsprechend der aktuellen Ausprägung, Funktion und Schutzwürdigkeit im Sinne der Eingriffsregelung.

#### Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

In Bezug auf die naturschutzfachliche Bestandsbewertung bzw. Eingangsbewertung wird für die Flächen im Plangebiet größtenteils von Aufforstungsflächen, d.h. vom planungsrechtlichen Bestand, ausgegangen. Es wird davon ausgegangen, dass diese im Anschluss an die Rechtskraft des

<sup>50</sup> Riecken, U., Finck, P., Rath, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

Bebauungsplanes hergestellt wurden. Es wird deshalb durchgehend ein ca. 10-jähriger Laubholzbestand aus heimischen Gehölzen (WXS) als Biototyp angenommen. Bei der Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird auf die derzeit rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf abgestellt.

Tab. 5: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biototypen (§ 20 = geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biototyp	Rote Liste der Gefährdeten Biototypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	1-2	1	(§20)	2	4,0
1.8.5	WXS	Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1-2	1	-	2	2,0
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	1-3	2	§20	3	8,0
2.3.4	BHA	Aufgelöste Baumhecke	1-3	3	-	3	6,0
4.5.1	FGN	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	1	2	-	2	3,0
4.5.2	FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung	0	1	-	1	1,5
4.5.3	FGX	Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung	1	2	-	2	3,0
5.6.5	SYW	Wasserspeicher	0	1	-	1	1,5
6.2.1	VRP	Schilfröhricht	2	2	§ 20	2	4,0
6.4.3	VHD	Hochstaudenflur stark entwässerter Moor und Sumpfstandorte	0	1	-	1	1,5
6.5.2	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	2	3	-	3	6,0
6.6.5	VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	3	3	§ 20	3	8,0

Biotop-Nr.	Kürzel	Biototyp	Rote Liste der Gefährdeten Biototypen Deutschlands		Schutz-Status		Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§	Wertstufe	
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	0	1	-	1	1,0
10.1.3	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1	-	2	3,0
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1		2	3,0
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	-	1	1,0
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1	-	1	1,5
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	0	1,0
13.3.4	PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	0	1	-	1	1,5
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	-	1	1,5
14.3.2	OGF	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten	0	0	-	0	0,5
14.4.2	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	0	0	-	0	0,6
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	0	0	-	0	0,5
14.7.1	OVD	Pfad, Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0,8
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0,1
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0,1
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche	0	0	-	0	0,1
14.7.10	OVE	Bahn / Gleisanlage	0	0	-	0	0,1
14.8.2	OIG	Gewerbegebiet	0	0	-	0	0,1

Biotop-Nr.	Kürzel	Biototyp	Rote Liste der Gefährdeten Biototypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
14.11.1	OBS	Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete	0	1	-	1	1,5
14.11.3	OBV	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	0	1	-	1	1,5

Für die Forstflächen wird ein Kompensationswert von **2,0** festgesetzt. Die **Kiefernbestände (WKZ)** sind Reinbestände ohne die Beifügung weiterer Gehölzarten und entsprechend monoton. Das Biotop **Sonstiger Laubholzbestand (WXS)** ist zwar artenreicher hergestellt worden, ist jedoch auf das Entwicklungsalter bezogen jüngerer als die Kiefernbestände. Insgesamt handelt sich bei allen Neuaufforstungsflächen um relativ junge Bestände ohne Starkholzanteil. Bei allen Flächen fehlt eine Waldrandausbildung.

Der **Laubholzbestand (WXS)** angrenzend zum Bahndamm hat sich überwiegend auf gestörten Standorten entwickelt und liegt im Einflussbereich der Bahn. Für diesen Lebensraum wird ein unterer Kompensationswert von **2,0** festgelegt.

Im südöstlichen Teilbereich des Plangeltungsbereiches befindet sich eine kleine Fläche aus Laubsträuchern mit heimischen Arten (VWD). Zusätzlich haben sich etwas weiter südlich zwei kleinere Feldgehölze (BFX) entwickelt. Diese Feldgehölze liegen nahe der Bahnlinie Lübeck–Strasburg, in einem Abstand von 30 bis 35 Metern. Aufgrund der intensiven Nutzung der Bahnstrecke sind diese Biotope bereits erheblichen direkten und indirekten Beeinträchtigungen ausgesetzt. Alle geschützten Biotope werden gemäß Stellungnahme und Anforderungen der Behörde mit höheren Wertstufen bewertet; daher wird der Biotopwert mit 8,0 angesetzt.

Das Regenwasserrückhaltebecken nordwestlich vom Plangebiet ist relativ naturnah ausgebildet. Es wird aufgrund seiner Funktion dem Biototyp **Wasserspeicher (SYW)** zugeordnet. Zur Aufrechterhaltung der Funktion als Regenwasserrückhaltebecken werden jedoch regelmäßig Instandhaltungsarbeiten notwendig werden. Bezüglich Regenerationsfähigkeit und oder Gefährdung ist dieser Biototyp nicht eingestuft. Im Hinblick auf die naturnahe Ausstattung wird ein mittlerer Kompensationswert von **1,5** festgelegt. Eine Anrechnung in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

Um dieses Gewässer hat sich ein Schilfröhricht (VRP) entwickelt. Schilfröhrichte sind gemäß § 20 NatSchAG gesetzlich geschützt. Trotz der Nähe zur Bebauung und der regelmäßigen Instandhaltung des Rückhaltebeckens wird das

Schilfröhricht aufgrund seiner ökologischen Bedeutung und des Schutzstatus mit einem oberen Biotopwert von 4,0 bewertet. Die unter Berücksichtigung der Vorflutaufgaben enthaltenen Gräben (FGB) mit teilweise begleitenden aufgelösten Baumhecken (BHA) werden entsprechend der Biotopwerte gemäß Tabelle 5 mit einem Biotopwert von 1,5 für FGB und mit einem Biotopwert von 6 für BHA bewertet.

Die **Intensivgrünlandbereiche (GIM)** sind durch eine wiederkehrende mehrmalige Mahd und/oder Beweidung gekennzeichnet. Dementsprechend hoch ist die Nutzungsintensität. Zur Aufrechterhaltung der Ertragsfunktion sind auf den Flächen auch Düngung bzw. ein vollständiger Neuaufbau des Grünlandes möglich. Unter Beachtung dieser Punkte wird ein unterer Kompensationswert von **1,0** festgesetzt. Eine Anrechnung in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

Für die **ruderele Staudenflur (RHU)** ist ein hoher Grasanteil zu verzeichnen. Der Übergang zu den Kriechrasen ist fließend, so dass bereichsweise auch Gräser dominieren. Es wird deshalb ein mittlerer Kompensationswert von **3,0** zugeordnet.

Südlich der Baumhecke hat sich ein aus Schlehe natürlich aufgewachsenes Gebüsch entwickelt, welches aufgrund der Lage im Siedlungsraum als **Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)** bewertet wird. Südlich des Siedlungsgebüsches verläuft in einem Abstand von ca. 60 m die Bahnlinie Lübeck-Straßburg. Diese Bereiche werden sehr intensiv genutzt, so dass das Biotop schon erhebliche direkte und mittelbare Beeinträchtigungen aufweist. Deshalb wird für das Siedlungsgebüsch ein unterer Kompensationswert von **1,0** verwendet.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes umfasst eine Gehölzpflanzung, die als **Siedlungsgehölz** aus überwiegend heimischen Arten (**PWX**) erfasst wurde. Westlich des Geltungsbereiches befindet sich ein weiteres Siedlungsgehölz. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von **3,0** verwendet.

An der Westgrenze des Plangebietes verläuft eine **Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)** an der südlich ein Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX) anschließt. Die Siedlungshecke weist eine heimische und standortgerechte Ausstattung auf. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurden Teilbereiche der Baumhecke gerodet und es sind Versiegelungen durch Straßen und Gebäude durchgeführt worden bzw. vorgesehen. Weiterhin verläuft südlich der Baumhecke in einem Abstand von ca. 60 m die Bahnlinie Lübeck-Straßburg. Diese Bereiche werden sehr intensiv genutzt, so dass das Biotop schon erhebliche direkte und mittelbare Beeinträchtigungen aufweist. Deshalb wird für die **Siedlungshecke** ein durchschnittlicher Kompensationswert von **1,5** verwendet.

Westlich des Plangebietes befinden sich mehrere **artenarme Zierrasenflächen (PER)**. Die Flächen sind bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Die Biotoptypen unterliegen einem regelmäßigen Schnitt. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt. Eine Anrechnung in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

Für die Fläche **Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation (PEU)** und den Flächen **Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PSJ)** wird ein mittlerer Kompensationswert von **1,5** festgelegt.

Die bebauten Grundstücke südwestlich des Plangebietes werden dem Biotoptyp „**lockeres Einzelhausgebiet (OEL)**“ zugeordnet. Auf diesen Grundstücken gibt es sowohl bebaute (versiegelte) Flächen, als auch unbebaute Flächen in Form von Haus- und Vorgärten. Der Biotoptyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche wird ein Versiegelungsgrad von 0,40 angesetzt. Durch den angesetzten Versiegelungsgrad ergibt sich ein Biotopwert von **0,6** (1-Versiegelungsgrad).

Für die bebauten Grundstücke, welche dem Biotoptypen „**Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet (OER)**“ und „**Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten (OGF)**“ zugeordnet werden, wird aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche ein Versiegelungsgrad von 0,50 angesetzt. Durch den angesetzten Versiegelungsgrad ergibt sich ein Biotopwert von **0,5** (1-Versiegelungsgrad).

Eine gesonderte Anrechnung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfolgt nicht.

Die versiegelten Bereiche der **Verkehrs- und Gewerbeflächen (OVL, OVP, OVE, OVF, OIG)** sind bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Ihre naturräumlichen Funktionen sind stark eingeschränkt bzw. nicht mehr gegeben. Aufgrund des Versiegelungsgrad von 0,90 wird ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,10** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für den als „**Pfad, Rad- und Fußweg**“ (**OVD**) kartierten Weg, der durch die regelmäßige Nutzung eine Verdichtung des Bodens aufweist, wird ein Versiegelungsgrad von 0,20 angenommen. Demnach ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,80** (1-Versiegelungsgrad).

Westlich des Plangebietes befindet sich zwischen der vorhandenen Bebauung eine **Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete (OBS)**. Hier hat sich eine krautige Vegetation entwickelt. Es wird ein mittlerer Kompensationswert von **1,5** angesetzt. Eine Anrechnung in der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

Bei der **Brachfläche der Verkehrs- und Industrieflächen (OBV)** handelt es sich um Ruderalflächen im Bahnbereich, die sich auf Böschungsflächen und Nebenbereichen des aufgeschütteten Bahndammes entwickelt haben. Entsprechend gestört ist dieser Bereich ausgebildet. Der Böschungsbereich zeigt jedoch eine gewisse Bandbreite an unterschiedlichen Strukturen. Durch Strauchaufwuchs ist das fortgeschrittene Stadium der Sukzession erkennbar. Zusammenfassend wird ein mittlerer Kompensationswert von **1,5** festgelegt.

#### Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 6: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden. In der näheren und weiteren Umgebung von Nordwesten über den Norden bis in den Nordosten das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben. Südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Bahntrasse. Südlich innerhalb und Plangebietes befindet sich der ehemalige Aldi-Markt ein Discounter und südwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich das Einkaufszentrum. Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Bereiche, die in einem Abstand von 100 m bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4.

Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Eine Veränderung des Biototyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biototyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiototyp ein geringwertiger Biototyp entsteht.

Tab. 7: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
<b>GEe</b>				
OBV - Brache der Verkehrsflächen	1.953,75	1,50	0,75	2.197,97

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biopwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFA] (EFA = F x B x L)
PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	396,02	3,00	0,75	891,05
WXS - Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	25,62	2,00	0,75	38,43
<b>MI1.1</b>				
PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	61,35	3,00	0,75	138,04
WXS - Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1.368,54	2,00	0,75	2.052,81
<b>MI1.2</b>				
OBV - Brache der Verkehrsflächen	812,48	1,50	0,75	914,04
PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	273,02	3,00	0,75	614,30
WXS - Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	28,59	2,00	0,75	42,89
<b>Planstraße A</b>				
WXS - Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1.634,62	2,00	0,75	2.451,93
<b>Planstraße B</b>				
PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	23,34	1,00	0,75	17,51
WXS - Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	30,54	2,00	0,75	45,81
<b>WA1</b>				
PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	529,84	3,00	0,75	1.192,14
VWD-Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	50,02	6,0	0,75	225,09

Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biotoptwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
WXS - Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1.915,9 1	2,00	0,75	2.873,87
<b>WA2.1</b>				
PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	233,31	1,00	0,75	174,98
PHZ – Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	324,01	1,50	0,75	364,51
WXS - Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1.222,7 7	2,00	0,75	1.834,16
<b>WA2.2</b>				
WXS - Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	1.421,3 0	2,00	1,00	2.842,60
WXS - Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	6.298,7 7	2,00	0,75	9.448,16
<b>WA3</b>				
WXS - Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	3.071,6 6	2,00	1,00	6.143,32
WXS - Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten	260,87	2,00	0,75	391,31
<b>Summe Funktionsverlust</b>				<b>34.894,88</b>

Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Beeinträchtigungen)

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln. Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, so dass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 8: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig vom Vorhabenstyp. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen.

Die geplante Nutzung des Wohngebietes (WA) wird dem Vorhabenstyp „Wohnbebauung“, die gewerblich genutzten Flächen (MI und GEe) werden dem Vorhabenstyp „Industrie- und Gewerbegebiete“ und die geplanten Verkehrsflächen werden dem Vorhabenstyp „Straßen“ zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkfaktoren:

Tab. 9: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabenstyp	Wirkbereiche (m)	
	I	II
Straßen	50	-
Wohnbebauung	50	200
Industrie- und Gewerbegebiete	50	200

Bei der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen werden vorhandene Störquellen wie Straßenverkehrsflächen Flächen mit Wohnbebauung oder Gewerbe und Flächen der Bahn und ihre Störzonen berücksichtigt. Nur die über die bereits vorhandenen Störzonen hinausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Neubebauung verursacht werden, werden in der Eingriffsbilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigungen) dargestellt. In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung dargestellt.

Innerhalb der betrachteten Wirkzone I befinden sich Gehölzstrukturen, wie die „Aufgelöste Baumhecke (BHA)“. Diese Flächen wurden zunächst als mittelbare Beeinträchtigungen bilanziert, da sie eine Wertstufe von 3 besitzen. Da jedoch die Flächen formal nach dem B-Plan Nr. 5 als Forstflächen anzusprechen sind, erfolgt keine weitere Beachtung und Bilanzierung. Auf die Bewertung mittelbarer Beeinträchtigungen wird verzichtet. Das WKZ-Biotop (Kiefernwald) im Norden ist nicht als geschützt eingestuft, da es weder auf Küstendünen liegt noch aus ausgereiften Bäumen besteht, sondern junge Bestände aufweist.

Für die Wirkzone II ist keine weitere Berücksichtigung notwendig da diese bereits erheblichen Beeinträchtigungen durch die direkt angrenzenden Bebauungen (Störquelle) ausgesetzt sind und die Wertstufe der Biotope geringer als die Wertstufe 3 ist.

Ursprünglich wurden in der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen Bewertungen für die Wirkzone I bilanziert (siehe nachfolgende Tabelle).

Darauf wird verzichtet, weil die Flächen insgesamt nach dem B-Plan Nr. 5 als Forstflächen zu bewerten sind. Somit werden die ermittelten 537 m<sup>2</sup> EFÄ nicht angerechnet.

Bei der ursprünglichen Bilanzierung war verkannt worden, dass im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung Forstflächen zugrunde zu legen sind, die mittlerweile

umgewandelt sind. Der Rechtsstatus des Bebauungsplanes Nr. 5 ist jedoch Forst. Deshalb wird in der Summation auf die mittelbaren Beeinträchtigungen verzichtet. Geschützte Biotope sind ebenso nicht zu bewerten.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 5 ist der östliche Bereich außerhalb des Plangebietes auch als Aufforstungsfläche (WXS) vorzusehen gewesen. Da das Biotop eine Wertstufe von höchstens 3 aufweist und nicht als geschützt einzustufen ist, muss es in der Tabelle der mittelbaren Beeinträchtigungen nicht berücksichtigt werden.

Tab. 10: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen)

Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Wirkfaktor (W)	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x B x W)
BHA- Aufgelöste Baumhecke	179,00	6,00	0,50	537,00
<b>Gesamtsumme</b>	<b>179,00</b>			<b>537,00</b>

#### Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5.

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Flächen erfasst.

Tab. 11: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup> (F)	Zuschlag für Teil-Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x Z)
GEe	2.376,97	0,5	1.188,49
MI1.1	857,98	0,5	428,99
MI1.2	885,73	0,5	442,86
Planstraße A	1.634,63	0,5	817,32
Planstraße B	53,88	0,5	26,94
WA1	1.497,46	0,5	748,73
WA2.1	1.068,81	0,5	534,41
WA2.2	2.895,03	0,5	1.447,51
WA3	1.999,52	0,5	999,76
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>13.270,00</b>		<b>6.635,00</b>

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes (EFÄ)

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von **41.530 m<sup>2</sup>**, Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 12: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	EFÄ [m <sup>2</sup> ]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	34.894,88
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	0,00
Versiegelung und Überbauung	6.635,00
<b>Multifunktionaler Kompensationseingriff</b>	<b>41.529,88</b> <b>≈ 41.530</b>

**6.6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt**

Der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent beträgt rund **41.530 m<sup>2</sup>** EFÄ. Der Ausgleich kann nicht durch interne Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches erbracht werden, so dass geeignete externe Maßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen durchgeführt werden sollten.

Als externe Maßnahme war zunächst vorgesehen, auf den gemeindeeigenen Flächen des Flurstücks 2, der Flur 2 in der Gemarkung Herrnburg nordwestlich angrenzend zur Maßnahmenfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 6a der Gemeinde Lüdersdorf auf einer Fläche von 2,91 ha Maßnahmen zum Erhalt von Trockenrasenstandorten durchzuführen.

Der externe Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten beträgt 41.530 m<sup>2</sup> KFÄ.

Die Gemeinde ist der Anregung des Vorhabenträgers gefolgt und hat dem Erwerb von Ökopunkten zugestimmt. Der erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 41.530 m<sup>2</sup> KFÄ soll über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto LRO 106 „Waldlandschaft Ahrenshagen“ aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ ausgeglichen werden. Die vertragliche Sicherung der Ökopunkte ist bereits erfolgt.

Als Ausgleich für den Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 17 wurden die notwendigen Ökopunkte erworben.

#### **6.6.5 Zusammenfassung der Auswirkungen der Planung**

Im Rahmen der Bewertung der Belange zum erneuten Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Gräben im östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes als von standorttypischen Gehölzsäumen entlang von Fließgewässern begleitet bewertet. Es handelt sich im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung jedoch in der Vorbewertung um Forstflächen. Die Aufforstung auf diesen Flächen erfolgt nicht mehr. Dies ist aus der Plandokumentation und entsprechenden Verträgen zu ersehen. Die Waldabstände in östliche Richtung werden entsprechend eingehalten. Eine im Rahmen der Abwägung durchgeführte Ortsbegehung hat ergeben, dass diese Gräben nicht mehr von solchen Gehölzstrukturen gesäumt sind. Es ist der Biototyp „Aufgelöste Baumhecke“ zu beachten. Dieser wird entsprechende bilanziert. Es handelt sich nicht um einen gesetzlich geschützten Biototyp. Die Eingriffsintensität ist geringer, weil die betreffende Fläche geringer ausfällt. Zudem ist beachtlich, dass im Rahmen der Formalbetrachtung der Bilanz eine andere Bewertung nicht notwendig gewesen wäre, weil der Biototyp Wald eine Wertigkeit von kleiner 3 in seiner derzeitigen Ausstattung aufweist.

Vorhandene landschaftsprägende Elemente wie Einzelbäume, Feldgehölz und vorhandene Grabensysteme mit Ufergehölz bleiben erhalten. Sie werden in die festgesetzten öffentlichen Grünflächen integriert, wodurch ein dauerhafter Erhalt gesichert wird.

Durch das Vorhaben ergibt sich ein Eingriffsumfang in Höhe von 41.530 m<sup>2</sup> EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent). Der Kompensationsbedarf von 41.530 m<sup>2</sup> KFÄ wird durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto LRO 106 „Waldlandschaft Ahrenshagen“ aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ Ökokonto LUP-070 kompensiert. Der Erwerb der Ökopunkte ist bereits vertraglich gesichert.

Tab. 13: Gesamtbilanzierung

<b>Bedarf (Bestand)</b>	<b>Planung</b>
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus:
Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation (Funktionsverlust, Funktionsbeeinträchtigung, Versiegelung): 41.530	externe Kompensationsmaßnahme: 41.530
<b>Gesamtbilanz</b>	
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
<b>41.530 m<sup>2</sup> EFÄ</b>	<b>41.530 m<sup>2</sup> KFÄ</b>

## **7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachhaltiger Umweltauswirkungen**

### **7.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung**

Gemäß § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Hierbei gelten Beeinträchtigungen als vermeidbar, wenn der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen ist.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung entsprochen wird.

#### Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt:

##### Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen zum besonderen Artenschutz

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.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben zu entfernen sind.

Durch die Anlage von zusätzlichen Winterquartieren/Verstecken im Rahmen einer Vorsorgemaßnahme in den Randstrukturen lässt sich die Funktion von der eigentlichen Vorhabenfläche in die Randstrukturen verlagern und somit der Funktionsverlust kompensieren.

Zur Vermeidung einer zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung sind im Plangeltungsbereich geeignete Lichtquellen zu verwenden.

#### Fassadenbegrünung

Die Fassadenbegrünung der gewerblichen Schallschutzbebauung dient der Minderung der erhöhten Versiegelung im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE, die durch aktive Lärmschutzmaßnahmen begründet sind, sowie der Verringerung von Beeinträchtigungen des Landschaftsempfindens durch diesen gewerblichen Gebäuderiegel.

#### Ersatzpflanzung

Die Ersatzpflanzung wird für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich eines nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes erforderlich. Die Anforderungen für die Ersatzpflanzung im Teilgebiet WA2.1 sind gemäß dem Bescheid (Naturschutzgenehmigung vom 25.07.2025) der unteren Naturschutzbehörde zu erfüllen.

#### Maßnahmen zum Gewässerschutz

Sicherung und Freihalten des Gewässerrandstreifens sowie die Drosselung der Einleitmengen in das vorhandene Gewässer II. Ordnung. Vermeidung von Schadstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser insbesondere während der Bauphase.

#### Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn – und Arbeitsverhältnisse

Mit der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung lässt sich darstellen, dass die Entwicklung eines Wohnstandortes mit der vorgelagerten schallschützenden gewerblichen Nutzung gegeben ist. Im Weiteren wird gutachterlich auf passive Schallschutzmaßnahmen orientiert. Die bevorzugte Lösung in der Planungspraxis stellt hierbei eine textliche Festsetzung zur lärmabgewandten Grundrissorientierung dar. Insbesondere bei einseitig verlärmten Gebieten, lässt sich durch eine solche Festsetzung in der Regel nahezu problemlos eine schalltechnische Verträglichkeit herstellen. Zur Gewährleistung einer angemessenen Aufenthaltsqualität innerhalb der Räume an der lärmzugewandten Seite wird durch die Anforderungen an den baulichen Schallschutz der Außenbauteile (DIN 4109) sichergestellt, dass bei geschlossenem Fenster ein ausreichender Schallschutz besteht.

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Menschen wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen.

#### Sonstige Maßnahmen

Zum Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen, sollen schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung eine unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, den Verlust von Oberboden oder Verdichtung und Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung im Rahmen der Erschließung für die Bodenab- und Bodenaufträge im Fahrbahnbereich sowie folgend auf den geplanten Baufeldern, um möglichst den vorhandenen Aushub für die geplanten Auftragsflächen in technischer sowie gesetzlicher Hinsicht zu prüfen.

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Sicherung einer Mindestbegrünung festgesetzt und so der annähernden Vollversiegelung bei Anlage von Schottergärten entgegengewirkt. Die Festsetzung trägt zur Anlage von Vegetationsflächen auf den unbebauten Grundstücksflächen der privaten Baugrundstücke bei.

## **7.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen**

### Minimierungsmaßnahme

Die in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „gelenkte Sukzession“ vorhandenen Grabensysteme mit intensiver Instandhaltung und die aufgelöste Baumhecke sind extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzausfälle sind gleichartig zu ersetzen. Auf den nicht zum Grabensystem und zu den Gehölzen 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.

Hierbei handelt es sich um eine Minimierungsmaßnahme. Durch diese Festsetzung wird gesichert, dass die vorhandenen Grabensysteme mit intensiver Instandhaltung und die aufgelöste Baumhecke in ihrer jetzigen Ausdehnung erhalten bleiben und gepflegt werden und dass einer Entwicklung eines Waldes über Sukzession durch die Pflege der verbleibenden Flächen als extensive Wiese entgegengewirkt wird. Durch diese Minimierungsmaßnahme bleiben die Gehölze erhalten.

## **7.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

### Externer Ausgleich für flächenhafte Eingriffe

Die Gemeinde ist der Anregung des Vorhabenträgers gefolgt und hat dem Erwerb von Ökopunkten zugestimmt. Der erforderliche Kompensationsbedarf in Höhe von 41.530 m<sup>2</sup> KFÄ soll über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto LRO 106 „Waldlandschaft Ahrenshagen“ aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ ausgeglichen werden. Bei der Maßnahme selbst handelt es sich um die Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialpflanzung. Die vertragliche Sicherung der Ökopunkte ist bereits erfolgt.

## **8. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt derzeit nicht über alternative Standorte für die Wohnbauflächenentwicklung. Der geplante Wohnstandort grenzt direkt an den bebauten Siedlungsbereich an und führt zu einer Arrondierung bis zu den bestehenden naturräumlichen Abgrenzungen.

Für den Standort spricht die gute verkehrliche Anbindung auch an den ÖPNV sowie die Lage des Plangebietes in Angrenzung an den zentralen Bereich der verbrauchernahen Grundversorgung mit Einzelhandelseinrichtungen und ergänzenden Dienstleistungsangeboten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Bahnstrecke Lübeck-Straßburg (Uckerm.) sind aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zunächst waren aktive Schallschutzmaßnahmen in direkter Angrenzung an die Bahnanlagen auf Flächen der DB AG vorgesehen, um eine optimierte schallschützende Wirkung zu erreichen. Ein Flächenerwerb bzw. Gestattungsverträge sind diesbezüglich trotz mehrjähriger Bemühungen nicht zustande gekommen. Das jetzt vorliegende

städtebauliche Konzept berücksichtigt aktive Schallschutzmaßnahmen ohne Inanspruchnahme von Flächen der DB AG.

Hinsichtlich der aktiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet kommen Gebäude oder Wände in Betracht. Die Gemeinde hat hier die Errichtung eines bahnparallelen gewerblichen Gebäuderiegels favorisiert. Dieser ist als bedingtes Baurecht für die Entwicklung des Wohnstandortes zu berücksichtigen. Hier treten die Belange der Verminderung der Bodenversiegelung hinter die Belange der Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zurück.

Neben der Errichtung einer bahnparallelen gewerblichen Riegelbebauung innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes wurden konzeptionelle Lösungen für die Bebauung im Teilgebiet WA1 geprüft. Es wurden Schallausbreitungsberechnungen für einen durchgehenden dreigeschossigen Gebäuderiegel und drei einzelne dreigeschossige Baukörper durchgeführt. Im Ergebnis der Berechnungen wird ersichtlich, dass eine vorzeitige Errichtung der Baukörper im Teilgebiet WA1 stets positive Auswirkungen auf die rückwärtige kleinteilige Bebauung haben wird. Es ist sowohl eine schallschützende kompaktere Riegelbebauung als auch eine kleinteiligere dreigeschossige Bebauungsstruktur möglich. Die schallschützende Wirkung der Bebauung wurde gutachterlich bestätigt und ist weiterhin gegeben. Auf konkrete Festsetzungen konnte somit verzichtet werden.

## **9. Zusätzliche Angaben**

### **9.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen für die Analyse der Schutzgüter Gutachten zum Artenschutz und zum Boden vor. Ebenfalls wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung der Schutzgüter herangezogen ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene dieses Bebauungsplanes als ausreichend erachtet.

Für die Abschätzung der Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz und die planbedingte Verkehrszunahme wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Die Verkehrsmengen wurden neu gezählt und bewertet.

Für das Schutzgut Mensch liegen verschiedene schalltechnische Untersuchungen zur Beurteilung von Verkehrs- und Gewerbelärm vor. Die Betroffenheiten gegenüber Schienenverkehrslärm wurden gutachterlich bewertet und dargestellt. Schwierigkeiten bestanden in der Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen auf Flächen im Eigentum der DB AG, so dass im Ergebnis ein anders lärmrobustes städtebauliches Konzept zum Tragen kam. Auf eine Flächeninanspruchnahme von Flächen der DB AG wurde verzichtet.

Aufgrund der Nähe zu der vorhandenen Bahnstrecke wurde eine Erschütterungsprognose erarbeitet, um den Schutz der künftigen Baugebiete sicherzustellen.

Die Bewertungen der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser konnten aufgrund der fehlenden Erkenntnisse aus der technischen Planung bisher nicht detailliert

dargestellt werden. Dem Bebauungsplan liegt nunmehr die technische Ausführungsplanung zugrunde, die ein abgestimmtes Entwässerungskonzept beinhaltet. Hierbei handelt es sich um unterschiedliche Maßnahmen, die in ihrer Gesamtheit geeignet sind, die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet sicherzustellen und für die eine geänderte Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis vorliegt.

Die Sicherung und Bergung des bekannten Bodendenkmals sind abgeschlossen. Der Abschlussbericht der abgeschlossenen archäologischen Hauptuntersuchung liegt vor.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der Prüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes sind nicht aufgetreten. Die vorliegenden Daten und Fachgutachten werden als ausreichend erachtet, um die Auswirkungen der geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt hinreichend beurteilen zu können. Es liegen keine relevanten Kenntnislücken vor.

## **9.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Mit der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde dargestellt, dass die Umsetzung der Planung voraussichtlich keine feststellbaren oder erheblichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete und nationale Schutzgebiete hat. Das Monitoring hat im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen (z.B. Naturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz) zu erfolgen. Sollte es bei der Realisierung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen.

Die Überwachung der Auswirkungen soll im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans sowie der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Maßnahmen sowie im Rahmen der Tätigkeit der Fachbehörden erfolgen. Folgende Monitoringmaßnahmen werden vorgeschlagen.

### Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Minimierungs-, Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen durch die Gemeinde Lüdersdorf in Zusammenarbeit mit der unteren

Naturschutzbehörde im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen und nach Umsetzung von Maßnahmen.

#### Schutzgut Wasser

Zur Vermeidung von Stoffeinträgen in die Grabensysteme sind die in der nachgelagerten technischen Planung in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde bestimmten Maßnahmen umzusetzen. Die Überwachung erfolgt durch Wasser- und Bodenverband in Zusammenarbeit mit der unteren Wasserbehörde.

Nach Realisierung der Baumaßnahme erfolgt die Kontrolle der Einleitmenge in das Gewässers II. Ordnung durch den Wasser- und Bodenverband in Zusammenarbeit mit der unteren Wasserbehörde.

Sollte es bei der Realisierung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen.

#### Schutzgut Boden

Die Grundstücke sollen durch ein Fachunternehmen im Auftrage des Erschließungsträgers beräumt und eingeebnet werden. In diesem Zusammenhang soll der Boden nach Schadstoffen und Wiedereinbaufähigkeit als Baugrund für die Erschließung der Grundstücke untersucht werden. Hierzu bedarf es einer bodenkundlichen Baubegleitung. Die Durchführung der bodenkundlichen Baubegleitung und die Bewertung der Ergebnisse erfolgt durch die untere Bodenschutzbehörde.

Sollte es bei der Realisierung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen.

### **9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnstandortes geschaffen werden. Es besteht somit die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung in unterschiedlichen Segmenten. Die Fläche des Plangebietes grenzt direkt an den bebauten Siedlungsbereich an und ist gut für die Arrondierung der Wohnbebauung im Gemeindehauptort Herrnburg geeignet. Dabei wird die vorhandene gute infrastrukturelle Anbindung berücksichtigt. Die planungsrechtliche Vorbereitung des Wohnstandortes erfolgt auf Flächen, die geeignet sind, eine zeitnahe Realisierung des Wohnstandortes zu ermöglichen. Für den Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in dem vorliegenden Umweltbericht dargestellt wurden.

Die durchgeführte Umweltprüfung ergab auf der Grundlage vertiefender Untersuchungen und Gutachten zu den Schutzgütern, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

---

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe wurden bilanziert und sind auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt über den Erwerb von Ökopunkten aus dem

Ökokonto LRO 106 „Waldlandschaft Ahrenshagen“ aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan ermittelt und sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten und werden durch die vorgeschlagenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Vorsorgemaßnahmen berücksichtigt. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG können so vermieden werden.

#### Schutzgut Boden/Fläche

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Neuversiegelungen durch Überbauung von überwiegend bisher un bebauten/ unversiegelten Flächen. Es wird kein zusätzlicher Flächenverbrauch über den Plangeltungsbereich hinaus vorbereitet. Durch das Vorhaben werden keine Flächen von Schutzgütern mit Funktionen von besonderer Bedeutung in Anspruch genommen.

Durch die Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut, die es zu vermindern und auszugleichen gilt. Durch den Bebauungsplan wird eine Neuversiegelung bis zu 2,82 ha ermöglicht. Der Eingriff in das Schutzgut wird als erheblich eingestuft und wird über eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen. Mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen kann der zusätzliche Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

#### Schutzgut Wasser

Dem Bebauungsplan liegt die technische Ausführungsplanung zugrunde, die ein abgestimmtes Entwässerungskonzept beinhaltet. Hierbei handelt es sich um unterschiedliche Maßnahmen, die in ihrer Gesamtheit geeignet sind, die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet sicherzustellen und für die eine geänderte Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis vorliegt.

#### Schutzgut Klima/ Luft

Die lufthygienische Situation wird durch die Planung, wenn überhaupt, nur unwesentlich verändert. Es sind keine Nutzungen vorgesehen, die eine zusätzliche Luftbelastung verursachen. Die zusätzlichen Verkehre werden maßgeblich als Zielverkehre erfolgen und nur eine geringfügige Erhöhung der Luftschadstoffe bewirken.

#### Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Zum Schutz der zukünftigen Wohnbebauung wurden die Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm und Gewerbelärm für das Plangebiet bewertet. Bestimmend ist hierbei der Schienenverkehrslärm der angrenzenden Bahnstrecke. Bahnparallel wird ein geschlossener gewerblicher Gebäuderiegel festgesetzt, der geeignet ist, die überwiegenden Teile des rückwärtigen Plangebietes wirksam gegen den Schienenverkehrslärm abzuschirmen. Darüber hinaus übernehmen die Schallschutzwirkung die bahnparallelen dreigeschossigen Baukörper innerhalb des allgemeinen Wohngebietes. Der Lärmkonflikt beschränkt sich somit im Wesentlichen auf die schienenzugewandte Seite der Bebauung.

Als bevorzugte Lösung bei einseitig verlärmten Gebieten kommen als passive Schallschutzmaßnahmen lärmabgewandte Grundrissorientierungen in Betracht. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die Räume an der lärmzugewandten Seite besteht die Möglichkeit, die ausreichende

Frischlufzufuhr bei gleichzeitig geschlossenem Fenster (Gewährleistung ausreichender baulicher Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen durch DIN 4109) durch künstliche Belüftungen sicherzustellen. Dies hätte zur Folge, dass im ersten Schritt eine lärmabgewandte Grundrissorientierung umgesetzt wird, bei welcher mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume je Wohnung von der Bahntrasse abgewandt angeordnet werden. Im zweiten Schritt werden bei allen Aufenthaltsräumen mit Pegelwerten nachts größer 49 dB(A) Lüfter vorgesehen. Im Ergebnis wäre somit für alle schutzbedürftigen Räume eine hohe Aufenthaltsqualität im Hinblick auf Lärmschutz bei gleichzeitig ausreichender Belüftung gegeben.

#### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangeltungsbereich sind Bodendenkmale bekannt, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Die baubegleitende archäologische Hauptuntersuchung wurde im Jahr 2017 durchgeführt. Mit Abschluss der Untersuchungen ist die Bergung und Dokumentation des im Plangebiet vorhandenen Bodendenkmals erfolgt.

#### Fazit

Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können durch die im Bebauungsplan festgesetzten Minderungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden oder kompensiert werden. Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete lassen sich ausschließen. Der Erfolg der Maßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt. Es ergeben sich planmäßig keine erheblichen Umweltauswirkungen.

### **9.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

#### Fachpläne

Die Fachpläne sind unter dem Punkt 4.1 Fachpläne dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

#### Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt 4.2 Fachgesetze dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

#### Verwendete Gutachten und sonstige Quellen

BAUER (2016, aktualisiert 2024) Gemeinde Lüdersdorf, Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ im Ortsteil Herrnburg (Landkreis Nordwestmecklenburg) Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

BERNARD (2023) Verkehrstechnisches Gutachten: B-Plan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“

GEMEINDE LÜDERSDORF (2021) 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf

HOFFMANN-LEICHTER (2023) Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ in der Gemeinde Lüdersdorf

HOFFMANN-LEICHTER (2024) Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ in der Gemeinde Lüdersdorf

IBS ZIEGLER (2019) Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrsburg der Gemeinde Lüdersdorf Gutachten Nr. 19-08-1

IBS ZIEGLER (2016) Schienenverkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ im Ortsteil Herrsburg der Gemeinde Lüdersdorf Gutachten Nr. 16-03-4

STORM•BÜRAU•GbR (2016/2024/2025) Erschließung B-Plan Nr. 17 Herrsburg, Gemeinde Lüdersdorf, Ausführungsplanung

MEWIS (2019) Archäologische Hauptuntersuchung im B-Plan 17, Herrsburg „Bookhorstkoppel“ (3544-5374-LS)

PALASIS (2015) Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen

URBANUS GbR (2018) Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen durch die Erweiterung des Einkaufszentrums in Herrsburg

WÖLFEL (2022) Erschütterungsprognose B-Plan Nr. 17, Lüdersdorf, Untersuchung der Erschütterungen aus Schienenverkehr

Literatur, Arbeitshilfen, Richtlinien

LUNG (1999) Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern Heft 3/1999.

LUNG (2013) Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.

MLUV - Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift vom 15.10.2007.

RIECKEN, U., FINCK, P., RATHS, U., SCHRÖDER, E. & SSYMANSK, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

RICHTLINIE 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).

RICHTLINIE 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).

Geodaten und Karten

LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/) (Zugriff 2024).

LUNG M-V Bewertung der Luftgütedaten des Jahres 2023, Jahresbericht zur Luftgüte 2023

Gesetze, Verordnungen, Normen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung sowie das dazugehörige Beiblatt 1 Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

DIN 4109-1 - Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen. Januar 2018. DIN 4109-2. Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen. Deutsches Institut für Normung. Januar 2018.

DIN 4150, Teil 2, „Erschütterungen im Bauwesen - Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 (BGBl 2024 I Nr. 323).

Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) Vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).

Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) vom 20.04.2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 805), zuletzt geändert durch Verordnung vom 01.12.2019 (GVOBl. M-V S. 808).

Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WAbstVO M-V) vom 01.02.2025 (GVOBl. M-V 2025, S. 55).

Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 709/2010 vom 12.08.2010).

Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905).

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVOBl. M-V S. 154)

### **TEIL 3** Ausfertigung

---

#### **1. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ der Gemeinde Lüdersdorf für den Ortsteil Herrnburg wurde durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf am 29.07.2025/28.04.2026 gebilligt.

Lüdersdorf, den 15.05.2026



Prof. Dr. Huzel  
Bürgermeister  
der Gemeinde Lüdersdorf



#### **2. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Lüdersdorf durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)

## **TEIL 4** **Anlagen**

---

Die Anlagen 1 bis 4 sind selbstständige Dokumente zu dieser Begründung.

- Anlage 1: Lageplan Bodenarbeiten, Auf- und Abtragsflächen incl. Höhenangaben Grundstücke vom 16.06.2025, Erschließung B-Plan Nr. 17 Herrnburg, Gemeinde Lüdersdorf Ausführungsplanung, Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Grevesmühlen
- Anlage 2: Exemplarischer Versickerungsnachweis zur Bemessung einer Muldenversickerung, Ingenieurgemeinschaft STORM•BÜRAU•GbR, Grevesmühlen vom 16.06.2025
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ in der Gemeinde Lüdersdorf, HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH, Berlin, 14.03.2024
- Anlage 4: Naturschutzgenehmigung; Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Naturschutzbehörde vom 25.07.2025