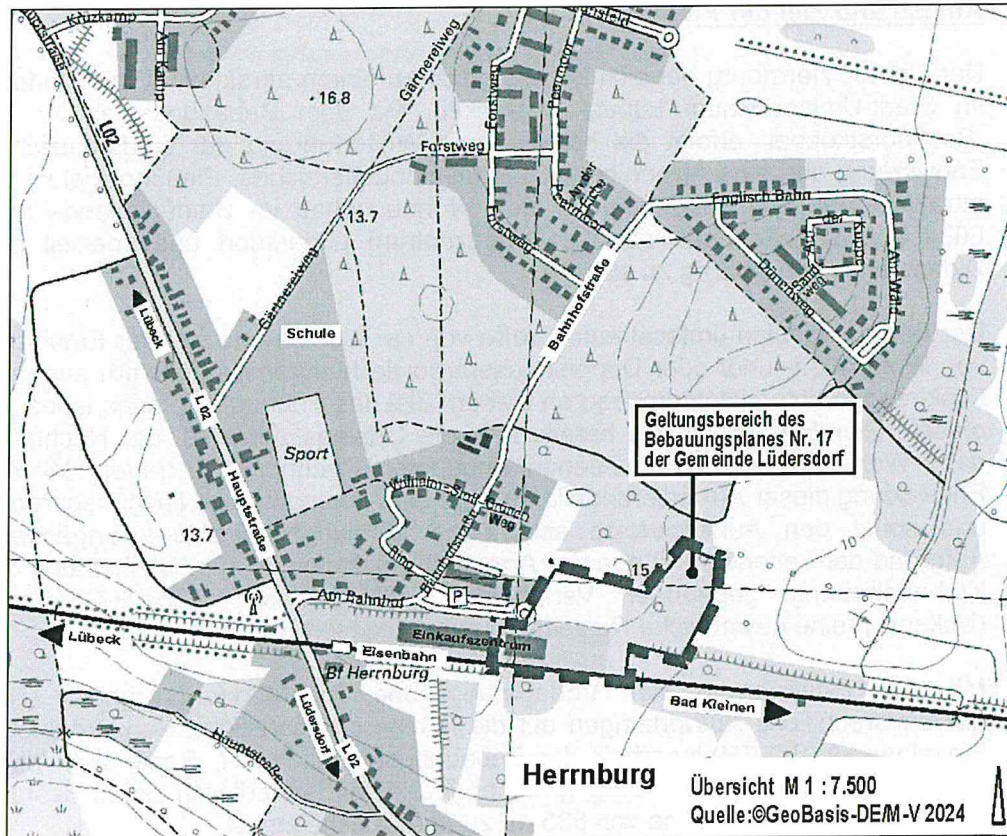


**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB
zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17
„Bookhorstkoppel“ der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil
Herrnburg**



Vorbemerkung

Dem Bebauungsplan ist nach § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

Anlass und Ziel der Planung

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. Planungsziel ist es, attraktive Bauflächennangebote für den Wohnungsbau im Stadt-Umland-Raum Lübeck vorzuhalten und so das Grundzentrum Lüdersdorf und speziell den Wohnstandort Herrnburg zu stärken.

Der Bebauungsplan umfasst eine Größe von ca. 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. Aufgrund der besonderen Lage der Arrondierungsfläche ist zur Abschirmung der Wohnbebauung gegenüber Verkehrslärm (Bahnstrecke Lübeck-Straßburg (Uckerm.)) eine gewerbliche Riegelbebauung vorgesehen.

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 m² zu berücksichtigen ist.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung in der vom 26.02.2021 entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wurde Rechnung getragen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2a BauGB wurde der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beigelegt. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt und die dabei ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung schutzgutbezogen beschrieben und bewertet.

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen waren neben den Ergebnissen der Behördenbeteiligungen die erstellten Fachgutachten und die technische Ausführungsplanung zu diesem Bebauungsplan.

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dargestellt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Auswirkungen, die zu erwarten sind, beschrieben.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es durch die Überbauung von bisher unbebauten/unversiegelten Freiflächen zu einem Verlust von Biotopstrukturen und zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Zudem werden bereits versiegelte Flächen in ihrem Bestand gesichert.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung der anzuwendenden Bilanzierungsgrundlagen bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dargestellt. Die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Der Ausgleich wird durch den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto Ökokonto LRO 106 „Waldlandschaft Ahrenshagen“ in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erbracht. Der Erwerb der Ökopunkte war zum Satzungsbeschluss vertraglich gesichert.

Mit der Umsetzung der Planung ist ein Eingriff in den Wurzelschutzbereich von einem nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baum notwendig. Die naturschutzrechtliche Genehmigung hierzu wurde erteilt. Die beauftragten Ausgleichspflanzungen sind auf dem Eingriffsgrundstück umzusetzen.

Zur Untersuchung möglicher negativer Auswirkungen des Vorhabens auf den Artenschutz wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Eine Vorsorgemaßnahme ist für Reptilien vorgesehen.

Schutzgut Boden/Fläche

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden bisher überwiegend unbebaute Flächen künftig einer anderen Nutzung zugeführt. 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 unterschiedliche Gelände des Plangebietes durch Bodenab- und -aufträge auszugleichen. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in das bestehende Bodengefüge dar. 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. Dem Bebauungsplan liegt ein mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmtes Bodenschutzkonzept zugrunde, welches im Rahmen der Umsetzung der Erschließung zu berücksichtigen ist.

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 einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorliegt. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt entsprechend des technischen Ausführungsplanungs. 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.

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.

Schutzgut Klima/Luft

Für die Gemeinde Lüdersdorf selbst liegen keine aktuellen Informationen zur lufthygienischen Situation im Plangebiet vor. Die Fläche des Plangebietes besitzt aufgrund der bestehenden und angrenzenden Nutzungen keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion. Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es entsteht Verkehr, der maßgeblich als Zielverkehr in das Plangebiet führt.

Zusätzliche Anpflanzungen auf den unversiegelten privaten Baugrundstücken tragen zur Minimierung von etwaigen Beeinträchtigungen des Kleinklimas bei.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befanden sich Bodendenkmale. 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 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.

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes und den bereits bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet sind ohne Maßnahmen zum Schallschutz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet nicht zu gewährleisten. Aufgrund der Lärmeinwirkungen aus dem Schienenverkehr auf das Plangebiet wurden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen geprüft, bewertet und festgesetzt. 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 (gewerbliche Riegelbebauung) sind entlang der Bahntrasse nicht realisierbar, sodass im Weiteren auf eine lärmabgewandte Grundrissausrichtung und passive Schallschutzmaßnahmen orientiert wurde. Insbesondere bei einseitig verlärmten Gebieten, lässt sich durch eine solche Festsetzung in der Regel nahezu problemlos eine schalltechnische Verträglichkeit herstellen.

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. Beachtliche Auswirkungen durch Gewerbelärm auf die geplante Wohnbebauung wurden gutachterlich untersucht und nicht festgestellt.

In der vorliegenden Erschütterungsprognose wurde nachgewiesen, dass die Anforderungen an ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

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

Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

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.

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

Gesamteinschätzung

Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können in Bewertung der Deckung der Wohnraumbedarfs der Bevölkerung in der Gemeinde und der Sicherung des Grundzentrums durch die im Bebauungsplan festgesetzten Minderungs- Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen minimiert und kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt. In der Gesamtbetrachtung der verschiedenen Schutzgüter sind durch den Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Aufstellungsbeschluss

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ durch die Gemeindevertretung am 25.02.2015 wurde das Planverfahren als zweistufigen Regelverfahren eingeleitet.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang nach § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land in der Zeit vom 04.05.2015 bis zum 05.06.2015 frühzeitig unterrichten und sich zu dieser Planung äußern. Im Rahmen der Beteiligungsfrist wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Von den beteiligten Nachbargemeinden wurden keine der Planung entgegenstehende Belange geltend gemacht.

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 m² städtebauliches Ziel der Gemeinde. Neben den aktiven Lärmschutzmaßnahmen wurden passive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm im Plangebiet festgesetzt.

Weitere Belange wurden zu folgenden Themen vorgetragen:

- Umgang mit vorhandenen Bodendenkmalen
- Wasserrechtliche Belange/ Niederschlagswasserableitung
- Artenschutz und naturschutzfachliche Belange.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf geprüft. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die Ergebnisse stellten die Grundlage für die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen dar.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 08.11.2016 bis einschließlich 08.12.2016 in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger Land statt. Es wurden eine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit zu den Entwurfsunterlagen während der Auslegungsfrist abgegeben. Die Stellungnahme befasst sich mit etwaigen Auswirkungen von Grundstückskaufverträgen. Die rechtliche Beurteilung erfolgte außerhalb des Planverfahrens.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 03.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, zur Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

In den Stellungnahmen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insbesondere zu folgenden Themen Belange vorgetragen:

- Immissionsschutz in Bezug auf Gewerbelärm und den Verkehrslärm
- Bodendenkmalschutz, archäologische Untersuchungen
- Wasserrechtliche Belange/ Niederschlagswasserableitung
- Naturschutzfachlicher Ausgleich oder Erwerb von Ökopunkten
- Biotopschutz und Artenschutz
- Darstellung der Gewässer II. Ordnung und Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens.

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 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.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Nach dem Entwurf wurden die Planunterlagen inhaltlich aufgrund folgender zu berücksichtigender Belange vollständig überarbeitet.

- Nichtbereitstellung von Bahnflächen für die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen, Erstellung eines neuen Schallgutachten mit Veränderung der notwendigen aktiven Lärmschutzmaßnahmen und Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen.
- Reduzierung der Verkaufsfläche im sonstigen Sondergebiet SO-EH auf die im Bestand vorhandene Verkaufsfläche aufgrund der bereits erfolgten Verlagerung des Aldi-Marktes.
- Erarbeitung einer verkehrstechnischen Untersuchung infolge der Veränderung der Kapazitäten am Standort durch die notwendigen und veränderten Schallschutzmaßnahmen.
- Erarbeitung eines Erschütterungsgutachtens.
- Dokumentation der durchgeführten archäologischen Hauptuntersuchung zu den Bodendenkmalen und Bergung der Funde.
- Anpassung der technischen Planung unter Berücksichtigung der Veränderung der Kapazitäten in Bezug auf die vorliegende wasserrechtliche Erlaubnis.
- Erwerb von Ökopunkten.
- Klärung der Belange der Abfallentsorgung und der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes 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. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zu den Planunterlagen während der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 21.06.2024 und 25.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut beteiligt und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet. Es wurden von den 42 beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange insgesamt 27 Stellungnahmen abgegeben.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat den Nachweis fehlender Innenentwicklungspotenziale für die geplante wohnbauliche Entwicklung gefordert. Der Nachweis wurde erbracht.

Es wurden Klarstellungen zur Zulässigkeit von Ausnahmen bei Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes, der Zulässigkeit von Terrassen innerhalb der 2. Baugrenze durch den Landkreis Nordwestmecklenburg gefordert. Dies wurde im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde dargelegt.

Es wurde eine Präzisierung des Aufschüttungs- und Abgrabungsplanes gefordert, der durch den technischen Planer beigebracht wurde und als Anlage der Begründung beigelegt wurde.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat eine abschließende Regelung zur Löschwasserbereitstellung gefordert, dies wurde in den Planunterlagen und in der Begründung dargestellt.

Die festgesetzten aktiven und passiven Maßnahmen zum Immissionsschutz unter Berücksichtigung geänderten schalltechnischen Untersuchung wurden beibehalten und nicht weiter geändert.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb hat auf eine gesicherte Abfallentsorgung mit dazugehörigem Schleppkurvennachweis und den ausgewiesenen Behältersammelplätzen hingewiesen. Dies wurde nachgewiesen.

Das Bergamt Stralsund hat eine Aufsuchungsbohrung bekanntgegeben, die in die Planunterlagen nachrichtlich zu übernehmen war. Dem wurde gefolgt.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hat die Prüfung des gesetzlichen Biotopschutzes gefordert, dem wurde nachgekommen, Betroffenheiten waren im Ergebnis nicht darstellbar. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung war nochmals vorzulegen. Die , Geeignetheit des Ökokontos wurde bestätigt und die vertragliche Sicherung der Ökopunkte ist erfolgt. Für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich des nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbaumes wurde die Naturschutzgenehmigung erteilt, weitere Aufschüttungen innerhalb von Wurzelschutzbereichen sind nicht notwendig. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hat die Nichtbetroffenheit von Natura 2000-Gebieten bestätigt.

Niederschlagswasserableitung unter Berücksichtigung der geänderten Anforderungen in die angrenzenden Grabensysteme

Die untere Wasserbehörde hat die Niederschlagswasserbeseitigung auf Grundlage der bereits vorliegenden Ausführungsplanung geprüft, und die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung in das Gewässer 4:2/B2 über das Gewässer 4:2/B4/B1 wird in Aussicht gestellt und nachfolgend erteilt. Für die im Plan festgelegte 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. Die Vorgehensweise wurde bestätigt. Die Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung basieren ausschließlich auf den Vorgaben der technischen Ausführungsplanung.

Der Zweckverband Grevesmühlen hat die Anpassung der Begünstigten der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten angeregt. Zudem wurde die Lage des Abwasserpumpwerks verändert und beachtet.

In der Abwägung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat den Bebauungsplan Nr. 17 in ihrer Sitzung am 29.07.2025 als Satzung beschlossen.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind nur solche Planungsalternativen zu prüfen, die bei realistischer Betrachtungsweise geeignet sind, das verfolgte Planungsziel in anderer Weise zu erreichen.

Die Fläche des Plangebietes ist bereits durch intensive Prüfungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf als Wohnbaufläche und schallschützenden vorgelagerte gewerbliche Baufläche berücksichtigt worden. Die Fläche des Plangebietes ist gut für die Arrondierung der Wohnbebauung in der Gemeinde Lüdersdorf geeignet. Die Fläche schließt an vorhandene Wohnbebauung und den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg an.

Die Standortwahl wurde unter dem Gesichtspunkt getroffen, dass sich der geplante Standort in einem durch Bebauung und Verkehr vorgeprägten Raum befindet und durch eine Mitnutzung der vorhandenen Infrastrukturen gekennzeichnet ist.

Innerhalb des Gemeindegebietes gibt es keine Flächen, die ohne Einschränkungen oder Eingriffe für die Vorbereitung von Flächen für Wohnbebauung genutzt werden können. Es besteht somit die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung mit unterschiedlichen Angeboten. Der geplante neue Standort für Wohnbebauung befindet sich in Siedlungsrandlage, grenzt an bereits vorhandene Wohnbebauung an, erweitert diese und rundet den Gesamtstandort gegenüber den siedlungsnahen Freiflächen ab.

Es wurde zudem eine zusätzliche Überprüfung der Innenentwicklungspotenziale im Gemeindehauptort 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.

Anderweitige Flächen mit gleichgelagerten Standortmerkmalen und der Möglichkeit der zeitnahen Realisierung sind aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit im Gemeindegebiet und insbesondere im Gemeindehauptort nicht vorhanden. 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.

Lüdersdorf, den 15.05.26..



Prof. Dr. Huzel
Bürgermeister
der Gemeinde Lüdersdorf



Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Gemeinde Lüdersdorf durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de