

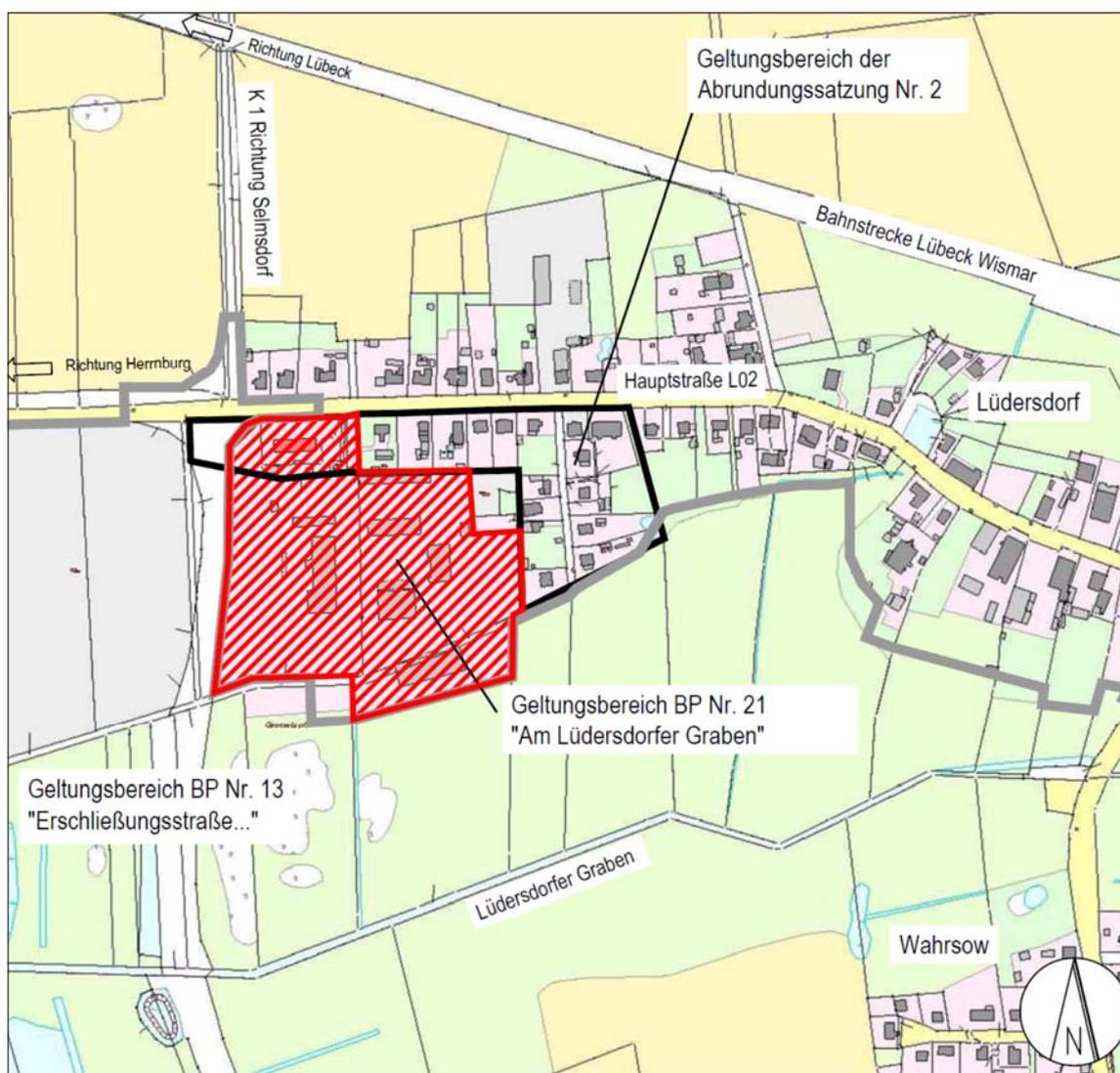


# Gemeinde Lüdersdorf

-Landkreis Nordwestmecklenburg-

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“

-mit örtlichen Bauvorschriften-  
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



Stand: Entwurf zur erneuten Auslegung 26. März 2021

**Gemeinde Lüdersdorf**  
c/o Amt Schönberger Land  
Am Markt 15, 23923 Schönberg  
Tel.: 03 88 28 / 330 - 0  
E-Mail: [info@schoenberger-land.de](mailto:info@schoenberger-land.de)

**M O R GbR**  
Architekten • Stadtplaner • Ingenieure  
Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg  
Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0  
E-Mail: [info@morarchitekten.de](mailto:info@morarchitekten.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen</b> .....	<b>1</b>
1.1. Allgemeine Grundlagen der Planung .....	1
1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes .....	2
1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.4. Aufstellung als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.....	3
1.5. Fachliche Planungsgrundlagen .....	5
<b>2. Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>7</b>
2.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	7
2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	11
<b>3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet</b> .....	<b>12</b>
3.1. Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung.....	12
3.2. Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur .....	12
3.3. Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen .....	16
<b>4. Erläuterungen zu den Planinhalten</b> .....	<b>17</b>
4.1. Art der baulichen Nutzung.....	19
4.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	20
4.3. Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche.....	23
4.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	24
4.5. Verkehrliche Erschließung .....	24
4.6. Anbauverbotszone .....	27
4.7. Grünordnerische Festsetzungen .....	28
4.8. Baugrund.....	31
4.9. Ver- und Entsorgung .....	31
4.10. Landwirtschaft .....	34
4.11. Belange des Umweltschutzes .....	34
4.12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen.....	43
4.13. Erhalt von Lagenetzkpunkte.....	43
<b>5. Örtliche Bauvorschrift gem. 86 LBauO M-V</b> .....	<b>44</b>
<b>6. Planungsalternativen</b> .....	<b>46</b>
<b>7. Bodenordnung, Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>46</b>
<b>8. Flächenangaben (alle Angaben gerundet)</b> .....	<b>47</b>
<b>9. Anhänge</b> .....	<b>49</b>

Anhänge:

- Biotypenkartierung
- Übersichtsplan zu den versiegelten Flächen im Bestand

Vorliegende Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“:

- Orientierende Untersuchung zur Einschätzung altlasten- und abfallwirtschaftlicher Sachverhalte sowie zur Baugrundsituation, Technikstützpunkt Lüdersdorf, Kiwa Control GmbH, Schwerin 15.04.2013,
- Ergebnisbericht zur Kontrolle der Gebäude auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. 21 in Lüdersdorf auf Gebäudebrüter und Fledermäuse, Ökologische Dienste Ortlieb, Rostock 15.06.2018
- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des BP Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“, Ingenieurbüro Dipl.-Ing Volker Ziegler, Mölln 16.05.2019
- Baumkontrolle und Beurteilung des zu erhaltenden Baumbestandes, Sachverständigenbüro Dipl. Ing Forstwirtschaft Hans Bahr, Lankau 01.10.2019
- Geruchsmissionen; Gutachten zur Ausweisung eines Bebauungsplans B-Plan 21 „Am Lüdersdorfer Graben“ in 23923 Lüdersdorf; Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg; Oederquart; 26.11.2019
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“ in Lüdersdorf, IDN Ingenieur-Dienst-Nord, **Oyten 10.09.20, (wird derzeit überarbeitet)**
- Baugrunduntersuchung- Nr. 025050.4 in 23923 Lüdersdorf, ehm. Technikstützpunkt (Baugrunderkundung), ERWATEC Arndt Ingenieures. mbH, Kiel 13.05.2020

## Vorbemerkungen

Aus der Stellungnahme der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern / Forstamt Grevesmühlen vom 11.12.2020 ergaben sich Änderungserfordernisse. In die Planung ist eine bestehende Waldfläche nachrichtlich zu übernehmen. Aufgrund des erforderlichen Waldabstandes wurden mehrere Grundstücke in ihrer Bebaubarkeit erheblich eingeschränkt bzw. sind nicht zu bebauen. Es wurde eine Umplanung des Entwurfes für den südwestlichen Teilbereich erforderlich. Änderungen erfolgten hinsichtlich der Verkehrsführung, der Grundstückszuschnitte, der Baugrenzen und weiteren daraus resultierenden Anpassungserfordernissen.

Darüber hinaus ist der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) zu ergänzen. Durch den Abbruch von Gebäude werden Lebensstätten von Brutvögeln zerstört. Damit liegt ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vor, nach dem es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebende Tiere besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 15.01.2021 sind zur Vermeidung des Tatbestandes vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) vorzusehen und ergänzend im Zuge der Bauleitplanung festzusetzen.

Textergänzungen und Änderungen, die sich aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB ergeben haben, sind farbig gekennzeichnet.

## 1. Grundlagen

### 1.1. Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch **Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)**,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d. Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), Geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl.).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

## 1.2. Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Am westlichen Rand der Ortschaft Lüdersdorf und südlich der Hauptstraße Richtung Herrsburg befindet sich das Gelände des Technikstützpunktes der ehemaligen LPG Pflanzenproduktion Lüdersdorf. Wesentliche Teile des Geländes sind mit großen Hallen, Werkstatt- und Nebengebäuden bereits überbaut, ein Großteil darüber hinaus durch vollflächig betonierte Erschließungsbereiche versiegelt. Nach Aufgabe der Nutzung stand das Areal weitgehend leer. Lediglich Teilbereiche wurden, z. B. durch die Norddeutsche Baumpflege GmbH, zwischengenutzt.

Die Gemeinde Lüdersdorf sieht aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an den Siedlungsbestand in der Gewerbebranche ein hochwertiges Nachverdichtungspotenzial für eine Wohnnutzung. Es ist daher vorgesehen die Anlagen der ehemaligen LPG komplett rückzubauen und an dieser Stelle ein kleinteiliges, an die Umgebung angepasstes Wohngebiet zu entwickeln. Der Geltungsbereich der Planung hat eine Größe von ca. 4,33 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Hauptstraße L 02 und die südlich daran angrenzende überwiegende Wohnbebauung,
- im Osten durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung westlich des Stichweges zur Hauptstraße (Haus-Nrn. 12 bis 12e),
- im Süden durch unmittelbar angrenzende landwirtschaftliche Ackerflächen, ein Gehölz mit Feuchtbiotop („Grotwisch“) und
- im Westen durch die Erschließungsstraße (Umgehung) mit Kreisverkehr im Kreuzungsbereich Hauptstraße L 02 und der K1 Richtung Selmsdorf.

Im Einzelnen werden die folgenden Flurstücke der Gemarkung Lüdersdorf, Flur 1, einbezogen: 203/2; 212/1; 212/3; 212/5; 212/8; 212/15; 212/16; 212/22; 219/4 und 220/1.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

## 1.3. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Lüdersdorf ist die westlichste Gemeinde im Landkreis Nordwestmecklenburg und liegt nur ca. 10 km südöstlich der Hansestadt Lübeck.

Die Gemeinde zeichnet sich u. a. durch die verkehrsgünstige Lage an der Autobahn A 20 aus und hatte in den vergangenen Jahren eine überdurchschnittliche Einwohnerzunahme aufzuweisen. Mit einem Einwohnerdurchschnittsalter von etwa 35 Jahren ist Lüdersdorf eine vergleichsweise „junge“ Gemeinde.

Die wohnbauliche Entwicklung vollzog sich dabei schwerpunktmäßig in Herrsburg als unmittelbarer Nachbarort der Hansestadt Lübeck und Hauptort der Gemeinde, während die gewerbliche Entwicklung mit dem Industrie- und Gewerbepark in der Nähe des Autobahnanschlusses weitgehend südlich der Ortschaft Wahrsow erfolgte.

Es besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Lüdersdorf, die auch mit dem aktuell in der Entwicklung befindlichen Baugebiet „Bookhorstkoppel“ in Herrsburg nicht gedeckt werden kann.

Die Gemeinde möchte daher entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion bestehende Entwicklungsmöglichkeiten nutzen und durch Revitalisierung des bereits gut erschlossenen Geländes der ehemaligen LPG zusätzliche Wohnflächen ohne einen erheblichen Flächenverbrauch schaffen.

Das Plangebiet ist verkehrlich sehr gut angebunden und aufgrund seiner Lage im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Siedlungsgefüge für die Entwicklung von Wohnbaubauplätzen grundsätzlich geeignet. An bestehende Ver- und Versorgungsstrukturen kann angebunden werden. Das Gelände ist im Süden und Westen durch Baumbestand geprägt und verfügt somit bereits über eine gewisse Randeingrünung als Abgrenzung zur freien Landschaft und zur Umgehungsstraße. Geplant ist die Entwicklung eines Baugebietes für etwa 47 Bauplätze.

Da der Planbereich bislang nicht mit einem Bebauungsplan überplant ist, wird zur Entwicklung eines Wohngebietes die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“ verfolgt die Gemeinde Lüdersdorf zusammengefasst die folgenden Ziele:

- geeignete Nachnutzung des nicht mehr genutzten Geländes des bisherigen Technikstützpunktes des Landwirtschaftsbetriebes Lüdersdorf e. G.,
- maßvolle, nachfragegerechte Bereitstellung von Wohnbauland zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs im Ortsteil Lüdersdorf,
- nachhaltige Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsgefüges um ca. 46 Baugrundstücke unter weitgehender Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Anpassung an die vorhandenen, weitgehend kleinteiligen Bebauungsstrukturen der Umgebung und adäquate Neugestaltung des Ortsrandes,
- Festlegung gestalterischer Mindestanforderungen zum Schutz des Ortsbildes,
- dauerhafter Erhalt der bestehenden Eingrünung im Westen und Süden des Plangebietes als Abgrenzung zur freien Landschaft und
- Schaffung fußläufiger Verbindungen zu umgebenden Siedlungsstrukturen.

#### **1.4. Aufstellung als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde in der Vergangenheit als Technikstützpunkt durch den Landwirtschaftsbetrieb Lüdersdorf e. G. genutzt und grenzt sowohl im Norden als auch im Osten bereits unmittelbar an bebaute Siedlungsbereiche. Diese Nutzung und auch nachfolgende zeitliche begrenzte Interimsnutzungen für einen Teil des Gebäudebestandes wurden am Standort inzwischen aufgegeben, so dass sich die Fläche als große Gewerbebrache darstellt.

Der Bebauungsplan bezieht sich damit auf einen bestehenden Siedlungsbereich. Eine Nutzung oder Einbeziehung bislang unbebauter Außenbereichsflächen ist im Zuge der Planung nicht vorgesehen.

Der bauliche Bestand hat durch die großen Baukörper der Hallen bereits ein nicht unerhebliches städtebauliches Gewicht und bildet durch die direkte Lage östlich der neu erstellten Umgehungsstraße Lüdersdorf zudem den weithin wahrnehmbaren Siedlungsrand.

Der Bebauungsplan zielt mit der baulichen Wiedernutzung der Flächen auf die maßstäbliche Weiterentwicklung des Siedlungsbestands durch eine Erneuerung der Bebauung und dient somit der städtebaulichen Innenentwicklung. Der Bebauungsplan Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“ soll daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) im Rahmen der „Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Nach § 13 a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich, wenn:

- a) in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt werden, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,
- b) durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- c) keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

**Zu a)** Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen stellt das Gesetz ausschließlich auf die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ab. Die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO (s. Grundflächen der Nebenanlagen) sind nicht zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt eine Fläche von rund 4,33 ha, von denen etwa 13.644 m<sup>2</sup> zukünftig als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und etwa 15.409 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen werden sollen. Die festzusetzende zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt demnach insgesamt bei ca. 9.398 m<sup>2</sup> ((13.644 m<sup>2</sup> x 0,35)+(15.409 m<sup>2</sup> x 0,3)) und somit deutlich unterhalb der gem. §13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässigen Grenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

Aktuell im August 2020 wurde in Lüdersdorf der Bebauungsplan Nr. 19 „An der Schule“ im Ortsteil Wahrsow als Satzung beschlossen. Hierbei handelt es sich um einen Konversionsstandort einer ehemals für militärische Zwecke genutzten Fläche auf dem ca. 44 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden sollen. Gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche zusammenzurechnen. Damit soll ausgeschlossen werden, dass ein Bebauungsplanverfahren in mehrere kleine Teilverfahren aufgesplittet wird, um jeweils Flächen unterhalb von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche zu erhalten.

Dieser enge Zusammenhang ist gegeben, wenn die betroffenen Flächen direkt aneinandergrenzen, wenn größere Teilplanungen, die auf ein gemeinsames Vorhaben zielen, aufgeteilt werden oder wenn Planungen parallel oder in direkter zeitlicher Abfolge ausliegen. Dieser Umstand trifft für dieses Bauleitplanverfahren und den Bebauungsplan Nr. 19 „An der Schule“ in Wahrsow nicht zu. Die Flächen liegen gut zwei Kilometer voneinander entfernt in unterschiedlichen Ortsteilen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan ist bereits im Jahr 2011 erfolgt, so dass die zeitliche Nähe der Auslegungen (allerdings für das frühzeitige Beteiligungsverfahren (BP Nr. 21) und das Beteiligungsverfahren (BP Nr. 19) und somit für unterschiedliche Planungsstände) der langen Vorplanungsphase geschuldet und eher zufällig ist. Darüber hinaus wurde Bebauungsplan Nr. 19 auch nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a aufgestellt.

Die Planverfahren erfolgen auch inhaltlich unabhängig voneinander, so dass die Grundflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 19 für dieses Verfahren nicht zu berücksichtigen sind.

**Zu b)** Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung enthält eine Liste der Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Nach Ziffer 18.8 der Liste UVP-pflichtiger Vorhaben ergibt sich, da der Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gemäß Ziffer 18.7.2 unterschritten wird, für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

**Zu c)** Unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe b werden sog. Natura 2000 Gebiete benannt. Natura 2000 ist ein EU-weites Netz von Schutzgebieten zur Erhaltung gefährdeter oder typischer Lebensräume und Arten.

Es setzt sich zusammen aus den Schutzgebieten der Vogelschutz-Richtlinie und den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie. Schutzgebiete dieser Art sind von der Planung nicht betroffen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Kriterien für ein Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt sind und dementsprechend die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Lüdersdorfer Graben“ im beschleunigten Verfahren erfolgen soll.

Demnach kann gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, weil die Eingriffe gem. 13 a Abs. 2 Nr. 4 als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

### **1.5. Fachliche Planungsgrundlagen**

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Gemeinde Lüdersdorf hat aufgrund der vielfältigen zu beachtenden Belange beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Juni/ Juli 2019 durchzuführen. Die Gemeinde Lüdersdorf hat aufgrund der vielfältigen zu beachtenden Belange beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Juni/ Juli 2019 durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten im Dez. 2020 bis Januar 2021.

Die Zusammenfassung der Bedenken und Anregungen liegt **jeweils** in Form eines Abwägungsprotokolls vor. Anregungen, die sich aus dem Verfahren ergeben haben, wurden in die Planung eingearbeitet.

### **Baugrunduntersuchung**

Bereits im Vorfeld der Planung wurde das Büro Kiwa Control GmbH aus Schwerin durch den Voreigentümer beauftragt, eine orientierende Untersuchung zur Einschätzung altlasten- und abfallwirtschaftlicher Sachverhalte sowie zur Baugrundsituation vorzunehmen. Diese liegt mit Stand vom 15.04.2013 vor. Ergänzend wurde mit Stand vom 13.05.2020 eine allgemeine Baugrunduntersuchung im Hinblick auf Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit des Bodens durch die Firma EWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH aus Kiel erstellt.

### **Baumkontrolle**

Durch das Sachverständigenbüro Dipl. Ing. Forstwirtschaft Hans Bahr aus Lankau erfolgte mit Datum vom 01. Oktober 2019 eine Baumkontrolle mit Beurteilung des zu erhaltenden Baumbestandes. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Gehölze teils erhebliche Pflegerückstände aufwiesen. Für insgesamt 12 Einzelbäume wurde inzwischen eine Fällgenehmigung eingeholt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in die Planung eingeflossen.

### **Artenschutz**

Bei der Durchführung von Fäll- und Abbrucharbeiten im Zug der Beräumung des Geländes besteht die Gefahr besonders und/ oder streng geschützte Tierarten (Brutvögel und Fledermäuse) zu stören, zu verletzen oder zu töten bzw. deren Lebens- und Fortpflanzungsstätten dauerhaft zu zerstören. Mit Beginn der Planung wurde daher im Juni 2018 durch das Gutachterbüro Ökologische Dienste Ortlieb aus Rostock geprüft, ob sich innerhalb oder außerhalb der Gebäude Niststätten/ Quartiere von Vögeln und/ oder Fledermäusen befinden. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde durch die IDN Ingenieur-Dienst-Nord Dr. Lange - Dr. Anselm GmbH mit Stand vom 10.09.2020 erstellt. **Stand wird nach Aktualisierung ergänzt!**

### **Geruchsimmissionen**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erfolgte durch das Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg mit Stellungnahme vom 15.07.2019 der Hinweis, dass westlich in der "immissionsschutzrelevanten" Umgebung des Plangebietes Tierhaltungsanlagen vorhanden sind, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden. Die Auswirkung der Planung hinsichtlich des Bestandschutzes dieser Betriebe wurde daraufhin durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg aus Oederquart gutachterlich untersucht. Im Ergebnis des Gutachtens mit Stand vom 26. November 2019 wurde festgestellt, dass durch die Bauleitplanung keine Einschränkung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten erfolgt.

### **Erschließungskonzept**

Zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücke und zur Entwässerung innerhalb des Plangebietes liegt eine Planung der Ingenieurgemeinschaft Storm und Büro GbR aus

Bad Schwartau mit Stand August 2020 vor. **Das Erschließungskonzept wird derzeit an die geänderte Entwurfsplanung angepasst. Der Stand wird anschließend aktualisiert.**

Die benannten Gutachten können beim Amt Schönberger Land (Am Markt 15, 23923 Schönberg, Telefon: 038828 3300, info@schoenberger-land.de) zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gem. § 1 Abs.3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen und soll gem. § 1 Abs.5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die in § 1 Abs.6 BauGB genannten Aspekte sind zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs.7 BauGB abzuwägen.

Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016 sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011 mit Teilfortschreibung vom November 2018.

Lüdersdorf mit dem Gemeindehauptort Herrnburg hat gem. dem RREP WM Programmsatz 3.2.2 (1) die Funktion eines Grundzentrums und hält als solches entsprechende Infrastruktureinrichtungen, wie z. B. Kindergärten und Schulen, Sporteinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Pflegeeinrichtungen für Senioren, Ärzte und Jugendtreff vor. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Gewerbebetriebe, wie Bau- und Transportunternehmen, Hotel- und Gaststättengewerbe, Handel oder landwirtschaftliche Betriebe.

Gem. RREP WM Kap. 2 (3) ist zur Sicherung der Freiräume und zur effektiven Auslastung der Infrastrukturen die Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Orte und die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen zu konzentrieren.

Die Siedlungsentwicklung soll dabei unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vorrangig im Hauptort der Gemeinde erfolgen.

Bei der Erschließung neuer Siedlungsflächen gilt Innenentwicklung vor Außenentwicklung, d. h. der Bedarf ist vorrangig durch Nutzung bereits erschlossener Standortreserven, Umnutzungen oder Verdichtung bestehender Siedlungsflächen abzudecken. Bei Neuausweisungen sind neue Wohnbauflächen an die bebauten Ortslagen anzulehnen.

Neue Wohngebiete sollen an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen. Die Wohnbedürfnisse von Familien, Kindern und älteren Menschen sollen besonders berücksichtigt werden.



**Abb. 1:** Auszug aus dem RREP Westmecklenburg (ohne Maßstab)

Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Die Nachnutzung einer Gewerbebrache in Lüdersdorf entspricht der Konzentration von Wohnbauflächen in einem sog. Zentralen Ort (vgl. 4.2 (1) LEP M-V und 4.1 (3) RREP WM), dient der Innenentwicklung und nutzt zugleich eine bereits erschlossene und weitgehend versiegelte Fläche sinnvoll nach (vgl. Nutzung erschlossener Standortreserven 4.1 (5) LEP M-V und 4.1 (2) RREP WM).

Durch die Lage im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck und die gute verkehrliche Anbindung sollen in der Gemeinde Lüdersdorf verstärkt Standortangebote für Wohnfunktion und Gewerbeansiedlung geschaffen werden, um Entwicklungsimpulse aus dem Wirtschaftsraum Lübeck und der Metropolregion Hamburg aufnehmen zu können.

Die Gemeinde Lüdersdorf ist gemäß RREP WM und LEP M-V zudem Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie. In der Übersichtskarte des RREP sind im Süden Lüdersdorfs zwei Standorte für das Vorranggebiet Gewerbe und Industrie dargestellt. Ein Gebiet östlich der Ortslage Wahrsow ist inzwischen weitgehend entwickelt (B-Plan Nr. 12). In ca. 800 m Entfernung südwestlich des Plangebiets soll zukünftig ein weiteres Gewerbe- und Industriegebiet entstehen. Die Umgehungsstraße Lüdersdorf (BP Nr. 13) ist als Erschließung für ein zukünftiges Gewerbe- bzw. Industriegebiet (GE/GI) vorgesehen und entsprechend ausgebaut.

Zur Prüfung der immissionsrechtlichen Belange erfolgte eine schalltechnische Untersuchung, die insbesondere das für die Entwicklung des GI/ GE-Gebietes prognostizierte Verkehrsaufkommen berücksichtigt.

Der Abstand des Geltungsbereiches des Bebauungsplan 21 zum geplanten GI/ GE-Gebiet beträgt gut 800 m. Dazwischen befindet sich, unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend und mit einer Tiefe von ca. 270 m extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen in deren Mitte der Lüdersdorfer Graben verläuft. Diese Flächen sind über den Bebauungsplan Nr. 13 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft planungsrechtlich gesichert. Das Plangebiet wird zudem mit einigem Abstand im Westen und Süden von Waldflächen flankiert, so dass eine wirksame optische Abschirmung zu dem geplanten GI/ GE-Gebiet vorhanden ist.

Unmittelbar an das geplante Wohngebiet, und somit mit ähnlichem Abstand zum geplanten GI/ GE-Gebiet, grenzt bereits Wohnbebauung an. Darüber hinaus befinden sich nur etwa 250 m nördlich des benannten Vorranggebiets Gewerbe und Industrie entlang der Straße „Am Brink“ im Ortsteil Wahrsow bereits Wohnbebauungen sowie eine Pflegeeinrichtung (MD/ Dorfgebiet-Darstellung im FNP). Bei der Realisierung des GI/ GE-Gebiets

ist daher bereits heute zu gewährleisten, dass von den geplanten Nutzungen keine Immissionen ausgehen dürfen, die unzumutbare Auswirkungen auf bereits bestehende Wohnnutzungen haben.

Angesichts der nur geringen Entfernung dieser bereits bestehenden Wohnnutzungen ist davon auszugehen, dass eine Wohnbebauung in ca. 800 m Entfernung, wie sie mit der vorliegenden Planung entwickelt wird, hinsichtlich möglicher Nutzungen für das zukünftige GI/ GE-Gebiet keine nennenswerten Einschränkungen ergibt. Eine ergänzende Untersuchung wurde im Zuge des vorliegenden Schallschutzgutachtens daher als nicht erforderlich erachtet.

Mit der vorliegenden Planung wird der in § 50 BImSchG vorgegebene Trennungsgrundsatz berücksichtigt. Maßgebliche Einwirkungen auf das Plangebiet erfolgen durch Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Realisierung zukünftiger GI/ GE-Gebiete. Dies ist in der gutachterlichen Betrachtung entsprechend berücksichtigt. Durch die ergänzenden immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan (s. Lärmschutzwand und Festsetzung von Lärmpegelbereichen) kann sichergestellt werden, dass sich für die zukünftigen Bewohner keine unzumutbaren Immissionsbelastungen ergeben.

Durch die Erschließung des Industrie- und Gewerbeparks Wahrsow wurden bereits zahlreiche neue Arbeitsplätze geschaffen, die eine entsprechende Nachfrage nach Wohnungen generieren. Es ist davon auszugehen, dass mit der Realisierung des zweiten Gewerbestandortes der Bedarf an Wohnraum weiter steigen wird.

Darüber hinaus gehört die Gemeinde Lüdersdorf zum Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck und soll gem. RREP WM Kap. 3.2.2 Abs. 3 verstärkt Standortangebote schaffen, um Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen aufnehmen zu können. Die Gemeinde hat also explizit die raumordnerische Aufgabe den Wohnschwerpunkt auszubauen.

Betrachtet man ergänzend die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Lüdersdorf, so lag Einwohnerzahl nach Auskunft der Gemeinde mit Stand September 2019 bei 5.312 Personen und somit nahezu auf dem Stand von 2015. Dies spiegelt die gute gewerbliche Entwicklung der vergangenen Jahre nicht wider. Die Gemeinde befürchtet daher, dass es in Lüdersdorf sogar zu einer Abwanderung, durchaus auch der ortsansässigen Bevölkerung, kommen kann, weil derzeit keine Bauflächen zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund wird die Entwicklung zweier Wohnbaugebiete an zwei unterschiedlichen Standorten in Lüdersdorf und Wahrsow mit zusammen ca. 90 Wohngrundstücken als verträglich angesehen.

Dies gilt insbesondere, da sich die Planungen in unterschiedlichen Planungsstadien befinden und voraussichtlich zeitversetzt nacheinander realisiert werden. Die Gemeinde Lüdersdorf hat eine gute infrastrukturelle Grundversorgung.

Insbesondere das Bildungsangebot ist, mit Grundschulstandorten in Lüdersdorf, Herrsburg sowie der Regionalschule Wahrsow mit Grundschule, weiterführender Schule für die Klassenstufen fünf bis zehn, zwei Sporthallen und Sportplätzen, umfangreich vorhanden.

Mit der Planung sieht die Gemeinde die dauerhafte Auslastung ihrer sozialen und infrastruktureller Einrichtungen auch zukünftig sichergestellt. Ggf. erforderlicher Ausbauten oder Erweiterungen werden zudem über die kommunalen Erschließungsbeiträge angemessen berücksichtigt.

Darüber hinaus befindet sich Lüdersdorf innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM) bzw. in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V). In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden. In Lüdersdorf liegt der Schwerpunkt auf dem Radtourismus und der Nutzung der attraktiven umgebenden Naturräume. Die geplante Aufwertung und Neugestaltung des Ortsrandes, der Erhalt prägender Grünstrukturen sowie die Sicherung eines Gemeinbedarfsstandortes wirken sich positiv auf Ortsbild und Infrastruktur des Ortes aus und widersprechen dem Anliegen der Tourismusentwicklung nicht.

Südlich des Plangebietes verläuft in ca. 130 bis 160 m Entfernung zum Plangebiet der Lüdersdorfer Graben als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (vgl. 5.1 (5) RREP WM). Durch die Planung werden keine negativen Einflüsse auf das Vorbehaltsgebiet erwartet.

#### **Zusammenfassung:**

Die Gemeinde Lüdersdorf ist bestrebt, den seit Jahren teils leerstehenden, teils minder genutzten Gebäudebestand der ehemaligen LPG abzubauen und die städtebaulich gut erschlossene Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen.

Das Gelände befindet sich am westlichen Ortseingang Lüdersdorfs und prägt derzeit den Ortsrand negativ, so dass sich bereits aus dieser Tatsache ein städtebauliches Handlungserfordernis ablesen lässt.

Darüber hinaus stehen in Lüdersdorf derzeit keine Wohnbauflächen zur Verfügung, so dass die Gemeinde ihre grundzentrale Aufgabe zur verstärkten Schaffung von Wohnfunktionen, auch für den Wirtschaftsraum Lübeck, derzeit nicht nachkommen kann. Der Bebauungsplan Nr. 19 „An der Schule“ in Wahrsow ist inzwischen zwar als Satzung beschlossen, er kann den Bedarf aber nicht in ausreichendem Umfang decken.

Geplant ist daher die Entwicklung eines Wohngebietes auf bereits bebauten und weitgehend versiegelten Flächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes Lüdersdorf e. G., die bereits gut in den Siedlungsraum eingebunden sind.

Beides, die Herstellung bedarfsgerechten Wohnraumes und die Beseitigung und sinnvolle Nachnutzung einer gewerblichen Brachfläche, liegt im besonderen öffentlichen Interesse.

Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege oder sonstige Schutzfunktionen werden nicht beeinträchtigt.

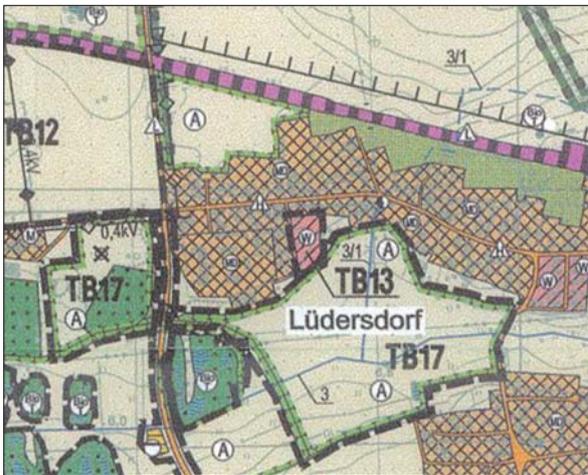
Der regional bedeutsame Industrie- und Gewerbestandort Lüdersdorf wird durch das geplante Wohnbauvorhaben hinsichtlich seiner Entwicklungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt oder eingeschränkt. Mit der Entwicklung weiterer Gewerbeflächen werden zusätzliche

Arbeitsplätze entstehen, die sich wiederum auf örtliche Wohnraumnachfrage und die Infrastrukturausstattung auswirken werden. Der erhöhte Bedarf an Wohnungen und Baugrundstücken, lässt sich ideal durch die Umnutzung einer Bestandsfläche umsetzen. Die wohnbauliche Weiterentwicklung erfolgt unmittelbar im Anschluss an bereits vorhandene Wohnnutzungen.

Auch die Tourismusfunktion der Gemeinde Lüdersdorf wird durch Nachnutzung und dadurch zugleich Aufwertung des Standortes nicht negativ beeinträchtigt.

Die Nachnutzung einer bereits weitgehend bebauten, ehemals gewerblich genutzten Fläche und die vorrangige Deckung des Siedlungsflächenbedarf innerhalb der bebauten Ortslage durch Nutzung erschlossener Standortreserven, Umnutzung und Verdichtung entspricht somit dem o.g. vorrangigen Ziel der Raumplanung. Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

## 2.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



**Abb. 2:** Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan/ ohne Maßstab

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf aus dem Jahr 2006 stellt für die Flächen des Geltungsbereiches ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO dar. Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzend sind Teilbereiche umgrenzt, die im Zuge der Fortschreibung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt wurden.

Südwestlich außerhalb des Plangebietes ist ein Gewässerbiotop dargestellt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich im Verlauf der Hauptstraße ein Höhenfestpunkt des geodätischen Messpunktnetzes des Landesvermessungsamtes Mecklenburg-Vorpommern. Im Plangebiet selbst sind keine Festpunkte vorhanden.

Nach dem Wegfall der intensiven Nutzung durch den Landwirtschaftsbetrieb Lüdersdorf e. G. wird mit der vorgesehenen Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) die städtebauliche Entwicklung geordnet fortgeführt (vgl. hierzu Kap. 3.3 - angrenzende Bebauungspläne).

Der Bebauungsplan ist jedoch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da es sich um eine Nachnutzung von Bestandsflächen und somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 handelt, ist der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung anzupassen, um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Rechnung zu tragen.

### 3. Gegenwärtige Situation im Plangebiet

#### 3.1. Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Das Gelände des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes Lüdersdorf e. G. befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortschaft Lüdersdorf und wird unmittelbar von der Hauptstraße L 02 erschlossen.

Die Umgehungsstraße Lüdersdorf mit gut ausgebauten Kreisverkehrsplatz im Kreuzungsbereich zur Hauptstraße führt unmittelbar westlich des Plangebietes entlang und bindet direkt an die Autobahn-Anschlussstelle Lüdersdorf der A20 Lübeck –Wismar im Süden des Gemeindegebietes an. Die Verbindungsstraße von Schönberg nach Lübeck verläuft durch Wahrsow, Lüdersdorf und Herrnburg. Die Gemeinde ist somit sehr gut an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden.

Darüber hinaus verläuft die Bahnstrecke Lübeck–Bad Kleinen (KBS 150) im Norden der Gemeinde. Mit den Haltepunkten Lüdersdorf und Herrnburg ist Lüdersdorf in den öffentlichen Personennahverkehr des Stadtverkehrs Lübeck und des Landkreises Nordwestmecklenburg eingebunden.

#### 3.2. Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur

##### Bebaute und versiegelte Flächen

Westlich der bestehenden Zufahrt in das Plangebiet liegt der Jugendtreff Lüdersdorf mit seinem ca. 340 m<sup>2</sup> (Grundfläche) großen Hauptgebäude. Auf dessen Gelände befindet sich derzeit auch ein gemeindeeigener Wirtschaftshof/ „Bauhof“ mit mehreren kleineren Gebäuden/ Geräteschuppen (zusammen ca. 130 m<sup>2</sup>). Untergebracht sind hier Garagen für einen Transporter und einen kleinen straßenzugelassenen Traktor zum Mähen der gemeindeeigenen Flächen und Bankette.

Es werden darüber hinaus in sehr geringem Umfang Materialien gelagert. Die derzeit zwei Mitarbeiter des Bauhofes nutzen Räume im Jugendclub zum Aufenthalt. Ebenfalls auf dem Gelände und unmittelbar von der Hauptstraße erschlossen befindet sich ein Containerstandort für Altglas, Altkleider usw.

Innerhalb des Flurstücks 212/5 und somit unmittelbar westlich entlang der Zuwegung zum Plangebiet liegt eine Gastdruckregelstation der Netz Lübeck GmbH von der drei Steuerkabel, eine Gashochdruckleitung und eine Gasniederdruckleitung separat Richtung Hauptstraße geführt werden.

Östlich der Einmündung in das Areal beginnt die Wohnbebauung entlang der Hauptstraße, die sich im Osten des Plangebietes über einen Stichweg fortsetzt.

Bei dem überwiegenden Teil des Plangebietes handelt es sich um ehemalige LPG-Flächen, die als Technikstützpunkt dienten und entsprechend durch großflächige, hohe Lager- und Gerätehallen geprägt waren. Darüber hinaus befanden sich zahlreichen kleineren Nebengebäuden und –anlagen, wie Büro- und Verwaltungsgebäude, Garagen, Versorgungsgebäude, Kleinkläranlagen und eine Tankstelle auf dem Areal. Allein durch den Gebäudebestand waren zu Planungsbeginn bereits ca. 6.180 m<sup>2</sup> Flächen vollständig versiegelt.

Weitere ca. 5.360 m<sup>2</sup> Wege- und Rangierflächen waren als großflächig gegossene Betonplatten ebenfalls vollständig versiegelt, etwa 1.895 m<sup>2</sup> als Schotterflächen erheblich verdichtet und befestigt.

Im Februar dieses Jahres wurde mit dem Abbruch des Gebäudebestandes begonnen. Die Entfernung der sonstigen Bodenversiegelungen schließt an.

### **Biotopstrukturen**

Das Gelände liegt ca. einen halben Meter über dem Niveau der Hauptstraße L 02 und ist in den derzeit bereits bebauten Bereichen vergleichsweise eben. Im Westen zur neuen Erschließungsstraße besteht eine Böschungskante, die nach Südwesten bis zu 4 m abfällt. Diese Böschungskante ist mit Siedlungsgehölzen und Siedlungsgebüsch aus vorwiegend Birke, Weide, Esche und Brombeeren sowie einer Pappelreihe bestanden.

In etwa 50 m bis 55 m Abstand vom südlichen Plangebietsrand befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine künstlich angelegte und befestigte Böschungskante an der das Gelände um ca. 2 m deutlich abfällt. Weitere 1,5 m bis 2 m fällt das Gelände südlich dieser Böschung noch nach Osten bzw. Süden ab.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches gibt es in einem Streifen von ca. 8 m Tiefe gebüschartige Strukturen und zwei Einzelbäume.

Im Übergangsbereich zum östlich verlaufenden Stichweg in Höhe der Hauptstraße 12 e befindet sich eine prägende Eichenreihe aus 9 zum Teil sehr dicht zueinanderstehenden Bäumen.

Insbesondere an den Gebietsrändern konnten sich zudem auf den unversiegelten Flächen Ruderalfluren entwickeln. Die zentralen Flächen im Plangebiet sind durch die bis vor kurzem noch erfolgte Nutzung der Verkehrswege und Plätze hingegen nur mäßig besiedelt.

Ein detaillierter Biotoptypenplan ist der Begründung als Anhang beigefügt. Biotope, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützt sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch diese Bauleitplanung werden somit keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben geschaffen, die zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen führen, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann.

### **Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Naturräumlich ist das Plangebiet der Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte bzw. der Großlandschaft Westmecklenburgische Seenlandschaft zugeordnet.

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM) sind Bereiche nördlich der Hauptstraße als Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit (Bewertungsstufe 2) in Bezug auf die Lebensraumstruktur ausgewiesen. Südlich der Hauptstraße und somit im Plangebiet ist nur eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit (Bewertungsstufe 1) gegeben.

Hinsichtlich des Bodens wird für den Geltungsbereich eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit (Bewertungsstufe 2) ausgewiesen, im unmittelbaren Nahbereich des Lüdersdorfer Grabens eine sehr hohe (Bewertungsstufe 4).

Hinsichtlich des Grund- und Oberflächenwassers liegt das Plangebiet in einem Bereich mit einer mittleren Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Das Landschaftsbildpotenzial hat eine mittlere bis hohe Bedeutung.

Nationale oder internationale Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das nächste dem Naturschutzrecht unterliegende Schutzgebiet befindet sich in mehr als einem Kilometer Entfernung südwestlich des Plangebietes.

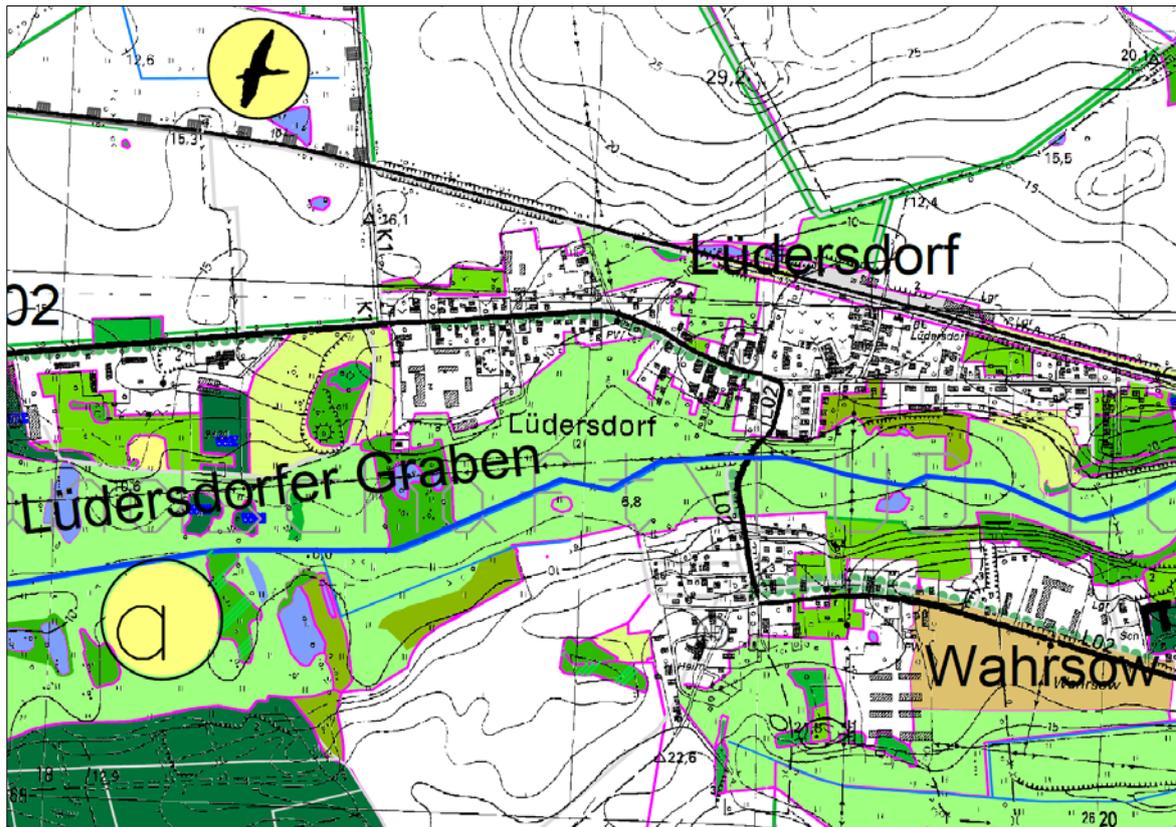
Südlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich in etwa 60 m Entfernung ein gem. § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Gehölz- und Gewässerbiotop, das hinsichtlich seiner Ausprägung durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

### **Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf (2003) weist Geltungsbereich des Bebauungsplanes als bestehenden Bebauungsfläche mit der Zielsetzung Erhalt ländlich typischer Ortsbilder „mit punktuellen Verbesserungen“ aus. Südlich des Plangebietes grenzen beidseitig des Lüdersdorfer Grabens Flächen zum Dauergrünlanderhalt an, die bis an die Umgehungsstraße heranreichen. Die Grenze der baulichen Entwicklung verläuft innerhalb der bestehenden Baufläche entlang der künstlich angelegten Böschungskante. Eine bestehende knapp 1.000 m<sup>2</sup> große Halle mit ihren befestigten Außenbereichen liegt damit außerhalb der vorgesehene Siedlungsbereiche.

Das bereits erwähnte geschützte Gehölz- und Gewässerbiotop ist als Wald und ergänzend als geschütztes Biotop nach § 20 LNatG d auch im Landschaftsplan erfasst. Entlang der Hauptstraße ist in Lüdersdorf die Anlage einer Allee vorgesehen.

Der Landschaftsplan befindet sich in der Fortschreibung. Im März 2020 wurden aktualisierte Daten (Stand November 2019) durch das Büro ter Balk Landschaftsarchitektur aus Lübeck zugesandt. Die Kartierung entspricht für das Plangebiet im Wesentlichen dem Stand 2003. Westlich des Plangebietes grenzt in diesem Entwurf ein weiteres Biotop nach § 20 LNatG M-V an. Dieses befindet sich tatsächlich westlich der Umgehungsstraße, die in der Kartierung noch nicht erfasst ist.



**Abb. 3:** Auszug aus dem Entwurf zum Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf mit Stand März 2020

Darüber hinaus ist das gesamte Plangebiet mit einem separaten Datenblatt (F8- Lüdersdorf südöstlich des Kreisverkehrs) als potenzielle Baufläche erfasst. Erwähnung findet die bestehende direkte Anbindung an die Hauptstraße. Es wird ein Potenzial für eine Wohnnutzung oder nicht störendes Gewerbe gesehen. Das Gelände wird als eben und am Südrand abfallend zum Niederungsbereich des Lüdersdorfer Grabens beschrieben. Gehölzstreifen, einzelne Gehölzpflanzungen und Baumbestände an den Außenrändern und zur Grabenniederung werden hervorgehoben.

Als notwendig werden im Hinblick auf den Artenschutz Untersuchungen zu Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen und zu Brutvögeln, insbesondere auch unter Berücksichtigung des abzubrechenden Gebäudebestands, angesehen. Der Ortsrand wird durch die bestehende Gehölzkulisse eingefasst. Eine besondere Schutzwürdigkeit innerhalb der Fläche wurden ansonsten nicht ausgemacht.

Zusammengefasst wird die Fläche als gut geeignet für einen Neubebauung angesehen, da es sich um die Reaktivierung einer bereits weitgehend versiegelten Fläche handelt. Der Baumbestand ist in der Planung zu berücksichtigen und möglichst zu erhalten.

Es wird empfohlen, die bebaute Fläche im Süden zu reduzieren und den Bereich der südlich gelegenen Halle wegen der tieferen Lage auszunehmen.

Entsprechend dem Verlauf der Flurstücksgrenzen im Südwesten liegt ein wesentlicher Teil dieser „Reduktionsfläche“ bereits außerhalb des Plangebietes, so dass für diesen Bereich dem Landschaftsplan entsprochen wird.

Der schon jetzt bebaute und weitgehende versiegelte Bereich wird hingegen auch seitens der Gemeinde als ein nicht unerhebliches Entwicklungspotenzial angesehen und soll auch zukünftig einer Bebauung zugänglich sein. Mit dem geplanten Rückbau der künstlich angelegten Böschungskante wird Geländeversprung an dieser Stelle deutlich abgeschwächt. Südlich der Halle befindet sich eine ausgeprägte (Baum-) Strauchhecke, die den Siedlungszusammenhang wahrnehmbar vom Freiraum abgrenzt. Diese bestehende Randeingrünung soll auch zukünftig die Grenze zwischen dem Siedlungsbereich und der freien Landschaft bilden.

Die Gemeinde sieht ergänzend zu den Empfehlungen des Landschaftsplans vor, den westlichen Rand des Geltungsbereiches von Bebauung freizuhalten. Auch hier fällt das Gelände deutlich ab, und zwar im Norden ca. 1,0 m und im Süden bis zu 2,50 m. Vor allem im Norden liegt Baumbestand vor, der bereits eine wirksame Randeingrünung darstellt. Die Gemeinde Lüdersdorf möchte diesen Grünbestand als wirksame Abschirmung zur Umgehungsstraße erhalten. Im Westen des Plangebietes ist die Unterbringung des aus lärmschutzgründen erforderlichen Walls vorgesehen, **im Süden** ein ergänzendes Sickerbecken zur Sicherung der Entwässerung der Verkehrsflächen.

Mit dem geplanten Erhalt der Grünflächen im Südwesten und Süden des Plangebietes und dem ergänzenden, begrünten Lärmschutzwall wird der Siedlungsraum hinreichend gefasst und zum Außenbereich abgegrenzt, so dass kein erheblicher Widerspruch zu den Empfehlungen des Landschaftsplanes gesehen wird.

### **3.3. Angrenzende Bebauungspläne und Satzungen**

Nördlich und östlich des Plangebietes grenzt die Abrundungssatzung Nr. 2 aus dem Jahr 1996 an, die den im Zusammenhang bebauten Ortsteil für den Westen Lüdersdorfs abgrenzt (vgl. Übersichtsplan auf der ersten Seite). Im Bereich der Satzung sind ausschließlich Wohngebäude als eingeschossige Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Sockelhöhen werden auf 0,5 m und die Traufhöhen auf 3,50 m über Geländeneiveau festgesetzt. Angegeben ist darüber hinaus eine Drempehöhe von max. 40 cm. Zulässig sind lediglich Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 38 und 51 Grad. Je Baugrundstück sind für die erste Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen und zu errichten. Als Einfriedungen sind nur Lebendhecken aus Hainbuchen, Ahorn, Weißdorn oder Liguster sowie senkrechte Lattenzäune oder Sichtmauerwerk zulässig.

Für die Schaffung des Planungsrechts für die Erschließungsstraße südlich bzw. südwestlich an Wahrsow und Lüdersdorf vorbei wurde im Jahr 2007 der Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Lüdersdorf aufgestellt. Die Erschließungsstraße verläuft unmittelbar westlich des Plangebietes. Unmittelbar südlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan umfassende Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB fest. Hierin enthalten ist auch das Gehölz- und Gewässerbiotop Nr. 02847 gem. § 20 LNatG M-V, welches sich in einem Abstand südlich bzw. südwestlich des Plangebietes befindet.

Weitere Satzungen oder Bebauungspläne grenzen nicht unmittelbar an diesen Planbereich an. Konflikte mit den Inhalten direkt angrenzender Bebauungspläne entstehen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht.

### 3.4. Waldflächen

Im Südwesten des Plangebietes liegen Waldbestände vor. Gemäß den Festsetzungen des angrenzenden rechtswirksamen BP 13 der Gemeinde Lüdersdorf für die Schaffung Planungsrechts für die Erschließungsstraße südlich bzw. südwestlich an Wahrsow und Lüdersdorf vorbei sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde Lüdersdorf halten diese einen ausreichenden Abstand zum Plangebiet. Unter diesen Voraussetzungen und unter besonderer Berücksichtigung der vorgefundenen Topografie wurde der erste Planentwurf erstellt und durchlief im Sommer 2019 das frühzeitigen Beteiligungsverfahren.

Vor dem Hintergrund der Stellungnahme des Forstamtes vom 11.12.2020 im nachfolgenden Beteiligungsverfahren wurde nun eine Neuurteilung erforderlich. Auf unmittelbar südwestlich an das Plangebiet grenzenden Flächen wurde vor ca. 10 Jahre die Grünland- bzw. Weidenutzung aufgegeben und es hat sich Gehölzbestand entwickelt. Nach § 2 des Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern ist als Wald jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche definiert. Wenn seit Satzungsbeschluss eines BP mehr als zehn Jahre vergangen sind, gilt der tatsächliche Zustand. Da der Satzungsbeschluss für den BP 13 bereits 2007 erfolgt ist, sind somit die Festsetzungen des Bestands- BP bezüglich der angrenzenden Grünlandflächen obsolet. Am 11. Februar 2021 wurde unter Beteiligung des Forstamtes der Waldrand aufgenommen. Zur Gefahrensicherung (Windwurf/ Waldbrand) ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Unter Berücksichtigung des Waldabstandes waren mehrere Grundstücke der Ursprungsplanung in ihrer Bebaubarkeit erheblich eingeschränkt bzw. waren nicht zu bebauen. Daher wurde eine Umplanung des Entwurfes für den südwestlichen Teilbereich erforderlich. In diesem Zusammenhang war auch die Erschließung der Grundstücke im Südwesten entsprechend anzupassen.

Der vorliegende, entsprechend überarbeitete Entwurf berücksichtigt den Waldabstand angemessen.

## 4. Erläuterungen zu den Planinhalten

Auf derzeit ungenutzten, bereits überbauten und weitgehend versiegelten Flächen des ehemaligen Technikstützpunktes des Landwirtschaftsbetriebes Lüdersdorf e.G. soll nach Abbruch des Gebäudebestandes ein ca. 4,33 ha großes Wohngebiet für ungefähr 46 Baugrundstücke entwickelt werden.

Die Bebauungsstruktur orientiert sich an der umgebenden, kleinteiligen Bebauungsstruktur. Das vorliegende Bebauungskonzept berücksichtigt den im Westen vorhandenen baumbestandenen Böschungsbereich und die bestehende Randeingrünung im Süden des Plangebietes.

Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt zum Gelände im Norden des Plangebietes. **Vorgesehen sind zwei miteinander über eine Hauptachse verbundenen Ringerschließungen.**



**Abb. 4:** Städtebauliches Bebauungskonzept / ohne Maßstab

Das Wohngebiet soll in Bereiche unterschiedlicher Dichte zoniert werden. Zu den Siedlungsrändern im Westen und Süden wird eine kleinteilige, eingeschossige Einfamilien- bzw. Doppelhausstruktur mit geneigten Dächern und niedrigen Traufen vorgesehen, die zukünftig den Übergang zur freien Landschaft bilden wird. Das Gelände fällt zu den Rändern leicht ab, so dass sich auch die Gebäude in Ihrer Höhenentwicklung entsprechend staffeln. In der Fernwirkung als Ortsrand wahrnehmbar wird zukünftig die Dachlandschaft aus geneigten, ähnlich hohen Dächern in Verbindung mit den Grünbeständen sein.

Im zentralen bereits von Bebauung umgebenen inneren Bereich soll die bauliche Dichte erhöht werden und eine zweigeschossige Bebauung z. B. für eine aktuell nachgefragte „Stadt villenarchitektur“ zulässig sein. Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude ist dabei nicht höher als bei der eingeschossigen Bebauung vorgesehen; es ist lediglich eine höhere Traufhöhe zulässig.

Ziel ist die Ergänzung und somit Verdichtung der vorhandenen Bebauungsstrukturen im Sinne einer angemessenen, auf die umgebende Bebauung abgestimmten wohnbaulichen „Innenentwicklung“. In Anlehnung an die umgebende, aufgelockerte Wohnbebauung wer-

den die wesentlichen Gestaltungsabsichten und die sonstigen Festsetzungen der angrenzenden Wohngebiete aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan inhaltlich berücksichtigt und fortgeführt. Sie werden nachfolgend detailliert erläutert.

#### 4.1. Art der baulichen Nutzung

Für das gemeindeeigene Flurstück 212/1 im Nordwesten des Plangebietes sollen die bisherigen Nutzungen Jugendtreff, Standort für Wertstoffcontainer und Gebäude für den Bauhof Lüdersdorf weiterhin Bestand haben. Lediglich die Anordnung der Gebäude für den Bauhof und die Erschließung des Wertstoffstandortes sollen im Zusammenhang mit der Gestaltung der Außenanlagen verändert werden. Das Flurstück 2012/16 **wurde veräußert und** soll zukünftig **als private Baufläche** genutzt werden.

Der am Standort dauerhaft nur sehr kleinteilig zu betreibende „Bauhof“ entspricht einem sonstigen, nicht störenden Gewerbebetrieb und wird nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Lage am Eingangsbereich zum Plangebiet hinsichtlich seines Störgrades als für die Wohnnutzungen verträglich eingestuft. Er soll als gemeindeeigenes Wirtschaftsgebäude auch zukünftig am Standort betrieben werden.

Zur dauerhaften Sicherung der gemeindlichen Nutzungen wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Nachbarschaftszentrum“ festgesetzt. Hier sind folgende Gebäude und Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sonstige gemeindliche Zwecke zulässig:

- Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren,
- Beratungseinrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Seminar- oder sonstige Veranstaltungs- und Ausstellungsräume für kulturelle oder Bildungszwecke sowie
- gemeindeeigene Wirtschaftsgebäude und Lagerflächen.

Damit geht das Nutzungsspektrum etwas über den Bestand hinaus und lässt gerade beim Gebäude des Jugendtreffs ggf. auch weitere Nutzungen, wie Senioren-, Mehrgenerationentreff, Unterricht z. B. für Volkshochschule, Erwachsenenbildung, Schülernachhilfe o.ä. zu.

Die derzeitige Nutzung beschränkt sich auf die Tagzeit und den frühen Abend. Eine Erweiterung des Nutzungszeitraumes ist nicht vorgesehen.

In Anlehnung an die Strukturen des angrenzenden Bestandes erfolgt im übrigen Plangebiet zur Schaffung von Wohngrundstücken eine einheitliche Ausweisung als allgemeine Wohngebiete (WA). Damit wird das Ziel umgesetzt, dass sich das neue Baugebiet in die Umgebung einbettet und in Übereinstimmung mit dem § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient.

Zulässig sind hier Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus können ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Die Ausnahmeregelung sichert die Beteiligung der Gemeinde bei der Entscheidung über das jeweilige Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren.

Nicht zulässig sind hingegen die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen), für die der Standort inmitten eines ruhigen Wohngebietes auf Grund ihres ggf. höheren Flächenbedarfs und eines zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens als nicht verträglich angesehen wird. Diese Nutzungen sollten an zentralerer Stelle im Ort untergebracht werden.

Damit dient das Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen, lässt aber wohnergänzende Nutzungen in angemessenem Umfang zu und bietet auch die Möglichkeit Arbeitsplätze schaffen zu können.

#### **4.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Bei Flächen für den Gemeinbedarf sind auch in qualifizierten Bebauungsplänen keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung notwendig. Vorliegend handelt es sich um Flächen und Gebäude in Gemeindeeigentum, die vorrangig in Ihrem Bestand erhalten und gesichert werden sollen. Im Falle von Umbauten und Erweiterungen ist die Gemeinde Planungsträger. Die Hauptstraße als Ortsdurchfahrt ist durch eingeschossige Gebäude in offener Bauweise, d.h. mit seitlichem Grenzabstand und Gebäudelängen unter 50 m, geprägt. Entsprechend erfolgt für die Fläche für Gemeinbedarf die Ausweisung einer eingeschossigen (l) und offenen (o) Bauweise.

Um eine harmonische Einfügung in das aufgelockerte Siedlungsgefüge sicherzustellen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 festgesetzt. Dabei darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden.

Dies wird auch im Hinblick auf die Nähe zur Umgehungsstraße mit dem unmittelbar an die Gemeinbedarfsfläche grenzenden Kreisverkehr als angemessen angesehen.

Die Bebauungsdichte in Einfamilienhausgebieten ist eher gering. Gleichwohl ist im Hinblick auf die Bebaubarkeit von Grundstücken und deren flächensparende, nachhaltige Ausnutzung abzuwägen.

Im Plangebiet vorgesehen ist eine durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägte Struktur in einem allgemeinen Wohngebiet (WA). Dabei soll zum Schutz des Ortsbildes eine Höhenentwicklung von außen nach innen erfolgen. Das Baugebiet wird wie erläutert in zwei unterschiedliche Bereiche gegliedert.

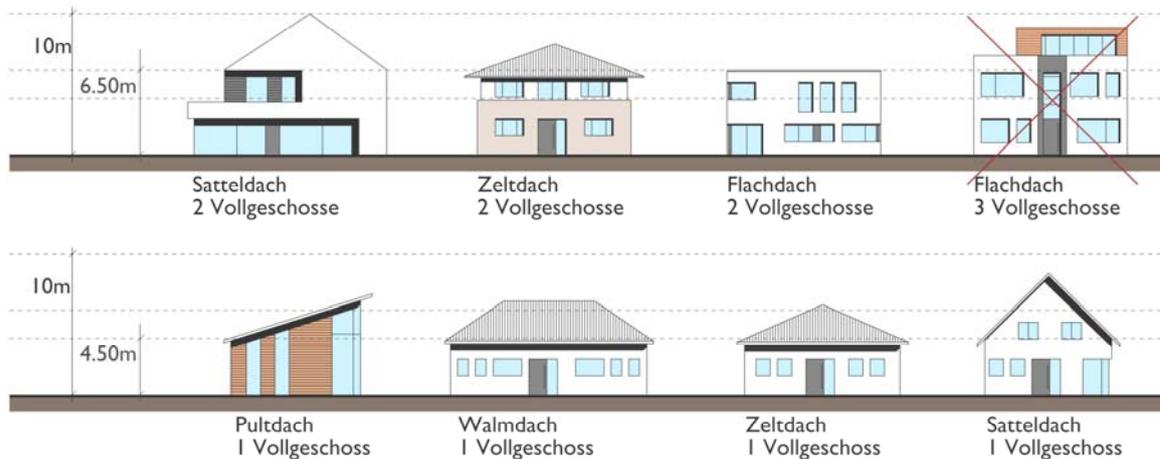
Im westlich und südlich im Plangebiet und somit zu den Ortsrändern angeordneten WA 1 sind in eingeschossiger Bauweise Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 10,00 m zulässig. Festgesetzt wird auch hier Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung von 50 % gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.

Im innerhalb des Plangebietes zentral und östlich angeordneten WA 2 soll eine maximal zweigeschossige Bauweise, ebenfalls ausschließlich für Einzel- und Doppelhäuser, zulässig sein.

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt hier 6,50 m. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt, analog zum WA 1, ebenfalls 10,00 m. Die GRZ ist mit 0,3 etwas niedriger als im WA 1, um bei den vorgesehenen zweigeschossigen Bauten ausreichend private Freiräume zwischen den Gebäuden vorzuhalten. Aufgrund der möglichen Zweigeschossigkeit wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt.

Durch die Zonierung sollen homogene Strukturen sichergestellt und zunehmend auftretende Konflikte durch unterschiedliche Gebäudehöhen in unmittelbarer Nachbarschaft zumindest teilweise gemindert werden.

### Denkbare Gebäudetypen



**Abb. 5:** Übersicht möglicher Gebäudetypen im WA 1 (unten) und WA 2 (oben und unten)

In den Bereichen in denen eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist, sollen auch Flachdächer als zeitgemäße, moderne und entsprechend nachgefragte Bauformen errichtet werden können. Durch die Lage im Inneren des Wohngebietes und die angestrebte Höhenbegrenzung werden dadurch keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erwartet.

Während in der Fernwirkung die Dachlandschaft prägend ist, erfolgt die Wahrnehmung der Gebäudekubatur im Straßenraum im Wesentlichen über die Traufhöhen. Aus diesem Grund werden gestaffelte Traufhöhen festgesetzt.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Staffelgeschossen mit einer lichten Höhe von 2,30 m über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche gem. § 87 Abs. 2 LBauO M-V um Vollgeschosse handelt. Maßgeblich ist nicht die Grundfläche des darunter liegenden Geschosses.

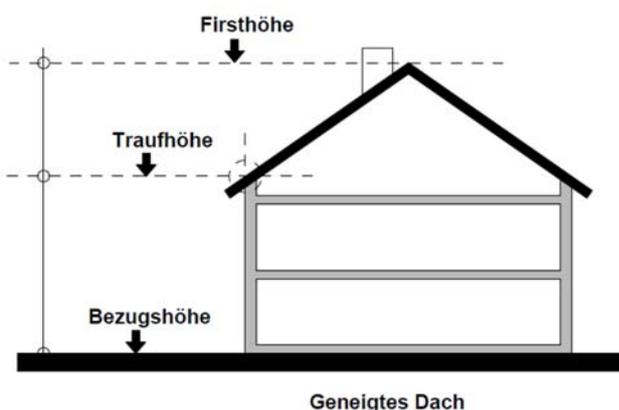
Mit einer Zonierung in Bereiche unterschiedlicher Dichte und durch weitere reglementierende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wird sichergestellt, dass sich eine homogene, kleinmaßstäbliche Bebauung entwickeln wird, die gleichzeitig in für die Umgebung vertretbarem Umfang flächensparende, dichtere Strukturen zulässt.

Darüber hinaus wird mit dieser Höhenstaffelung der Bebauung Immissionsschutzbelangen Rechnung getragen (vgl. Kap. 4.11).

Da die Erschließungsplanung parallel zum Bauleitplanverfahren erstellt wurde, ist vorliegend als Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche OVF), jeweils in der Mitte der Grundstückszufahrt, anzusehen. Der Erschließungsplanung sind die entsprechenden Oberkanten der Verkehrsflächen (OVF) bereits vor Endausbau der Erschließung zu entnehmen. Nachrichtlich werden sie **nach Vorlage der geänderten Erschließungsplanung** zudem in die Planzeichnung übernommen.

Da einige Grundstücke zukünftig an zwei Erschließungsstraße liegen werden, ist die Seite der Grundstückszufahrt maßgeblich. Jedes Grundstück darf über höchstens eine Zufahrt in maximal 4,00 m Breite verfügen. Ausnahmsweise kann eine zweite Zufahrt zugelassen werden, wenn in einem Einzelhaus zwei Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden. In diesem Fall ist festzulegen, welche Zufahrt für die Ermittlung des Höhenbezugspunktes (vgl. Textfestsetzung 3.1) heranzuziehen ist.

Die Erschließungsplanung mit entsprechenden Höhenangaben ist vor Herstellung der Erschließungsflächen bei der Wohnpark Lüdersdorf UG abrufbar und wird den Grundstückserwerbern zur Verfügung gestellt, so dass die Bezugspunkte damit klar und unmissverständlich formuliert und nachvollziehbar bestimmt sind. Die Lage der Zufahrten ist zudem auf das Erschließungskonzept abzustimmen.



**Abb. 6:** Skizze zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Wandaußenfläche und der Oberkante der Dachhaut bezogen auf den jeweiligen Bezugspunkt. Die Firsthöhe wird als Höhe zwischen Bezugspunkt und der äußeren Spitze des Firstes definiert. Bei Flachdächern gilt die jeweils festgesetzte Traufhöhe als max. zulässige Gebäudehöhe.

Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige Sonderbauteile unberücksichtigt. Auch Dachgauben, Traufen von Krüppelwalmen sowie von untergeordneten Gebäudeteilen (Vordächer, Erkervorbauten u. ä.) sind von den Höhenfestsetzungen der Traufhöhe ausgenommen.

### 4.3. Grundstücksgröße und überbaubare Grundstücksfläche

Um die Umsetzung des Bebauungskonzeptes weitgehend sicherzustellen und die Anzahl der möglichen Grundstücke zu begrenzen, werden darüber hinaus Mindestgrundstücksgrößen vorgegeben, die in Kombination mit der GRZ von 0,3 bzw. 0,35 eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglichen.

Als Mindestgrundstücksgröße wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete für Einzelhausgrundstücke eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhausgrundstücke eine Mindestgröße 300 m<sup>2</sup> je Haushälfte festgesetzt.

Damit wird dem planerischen Ziel einer kleinteiligen, aufgelockerten Bebauung entsprochen und einer übermäßigen Verdichtung in diesem noch durch dörfliche Strukturen geprägten Siedlungsbereich entgegengewirkt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist so weitläufig, dass den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Auf allen Grundstücken ist eine optimale südorientierte Anordnung der Baukörper bzw. der Dachflächen möglich, so dass z.B. Solaranlagen zur Energieeinsparung gut nutzbar sind.

Für die straßenseitigen Baugrenzen ist ein Regelabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt wird und offener wirkt. Er soll zukünftig vor allem durch Vorgärten geprägt sein und so einen harmonischen Übergang vom öffentlichen in den privaten Bereich gewährleisten. Dazu trägt auch die Festsetzung bei, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die Gebäude sind sowie Garagen und Carports die straßenseitigen Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist demnach mit Nebenanlagen kein Abstand zu halten. Auch reine Stellplätze sind zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche weiterhin zulässig.

Zu den sonstigen Baugebietsgrenzen verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m. Im Süden des Plangebietes soll die vorhandene Grünstruktur mit dem Baumstaud-Bewuchs auf einer Tiefe von 8,00 m erhalten und weiterentwickelt werden. Um den nutzbaren Bauwuch bzw. die nutzbare Grundstückstiefe nicht zu sehr einzuschränken **verlaufen die Baugrenzen entlang des Grüns.**

Am südöstlichen Rand des Plangebietes berücksichtigt der Verlauf der Baugrenzen den Kronentraufbereich der bestehenden Eichenreihe, die hier einen Abstand von 10 m zum angrenzenden Fußweg zu halten. Im Nordwesten des Plangebiets halten die die Baugrenzen einen Abstand von 20 m zur Verkehrsfläche der Umgehungsstraße und berücksichtigen so die Bauverbotszone. Am südöstlichen Rand des Plangebietes berücksichtigt der Verlauf der Baugrenzen den Kronentraufbereich der bestehenden Eichenreihe. Hier ist ein Abstand von 10 m zum angrenzenden Fußweg zu halten. Im Nordwesten des Plangebiets berücksichtigt die Baugrenzen einen Abstand von 20 m zur Verkehrsfläche der Umgehungsstraße (Bauverbotszone).

**Im Südosten werden die Baugrenzen durch den erforderlichen Waldabstand von 30 m zum Kronenrand vorgegeben.**

Die Baugrenzen innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf berücksichtigen den Verlauf der angrenzenden Gasdruckleitung. Das Flurstück 212/156 im Westen der Fläche für den Gemeinbedarf soll als Außengelände und Spielplatz für den Jugendtreff von Bebauung freigehalten werden. **Um flexibel in der Anordnung eventueller Baukörper zu bleiben verläuft die Baugrenze hier in einem Abstand von 5 m zum festgesetzten Lärmschutzwall.** Im Süden verläuft die Baugrenze ebenfalls im Abstand von 3 m zu den Nachbargrundstücken bzw. Flurstücksgrenzen. **Im Norden soll die Flurstücksgrenze zugleich die Grenze des überbaubaren Bereichs bilden.**

#### **4.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Die Bebauung beschränkt sich im gesamten Wohngebiet, entsprechend der umgebenden baulichen Strukturen, auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Die in der Rechtsprechung geltende Definition von Einzel- und Doppelhäusern macht darüber hinaus die Festlegung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden notwendig, um den gewünschten kleinteiligen städtebaulichen Maßstab zu sichern.

Ein Einzelhaus ist ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und einer maximalen Länge von 50 m. Die Anzahl der Hauseingänge, Geschosse oder Wohnungen ist unerheblich. Auch mehrgeschossige Wohnblocks oder Doppelhäuser, sofern Sie auf einem Grundstück stehen, bilden ein Einzelhaus.

Um eine Bebauungsstruktur zu erreichen, die dem Charakter eines kleinteilig strukturierten Einfamilienhausgebietes entspricht, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Einzelhäusern auf höchstens zwei Wohneinheiten beschränkt.

Damit können flexiblere Wohnansätze, z.B. durch Einliegerwohnungen für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach, ermöglicht werden und auch dem wachsenden Bedarf an kleineren (Miet-)Wohnungen kann Rechnung getragen werden.

In Doppelhäusern ist hingegen höchstens eine Wohneinheit je Haushälfte zulässig, um eine zu hohe bauliche Dichte zu vermeiden. Mehrfamilienhäuser mit mehr als 2 Wohneinheiten sind somit im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da sie zu einer unangemessenen Dichte führen könnten.

#### **4.5. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie bisher, über eine separate unmittelbare Zufahrt von der Hauptstraße LO2. Nach Einschätzung der Untere Straßenverkehrsbehörde im frühzeitigen Beteiligungsverfahren bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht, insbesondere hinsichtlich möglicher Einschränkungen von Sichtachsen, hierzu keine Bedenken.

Die Fläche für den Gemeinbedarf wird weiterhin über die Hauptstraße L02 und die Plangebieterschließung angebunden. Im Bereich des Kreisverkehrs wird jedoch ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um klarzustellen, dass hier keine Zufahrt erfolgen darf.

Parallel zur Planung wurde durch die Ingenieurgemeinschaft Storm, Büro GbR ein Erschließungskonzept erstellt, in dem die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) berücksichtigt wurden.

Über das Plangebiet werden zukünftig ca. 46 Baugrundstücke erschlossen. Ausgehend von durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten pro Baugrundstück mit jeweils 6 Pkw-Fahrten pro Tag kommt man auf ein Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebietes von ca. 415 Pkw/24h. Für Ver- und Entsorgungen können ca. 10 Lkw-Fahrten hinzugerechnet werden.

Die Straßen im Plangebiet werden als Wohnstraßen eingestuft, die gem. RAST für Verkehrsstärken bis 400 Kfz/h vorgesehen sind. Im Plangebiet entspricht dies etwa dem gesamten Tagesverkehrsaufkommen. Bei angenommen 10 Stunden als verkehrlicher "Stosszeit" sind im Schnitt nur ca. 42 Kfz/h und somit nur etwa 10% der RAST-Empfehlung zu erwarten. Weitere in der RAST benannte Kriterien für eine Wohnweg/ Wohnstraße sind eine vorherrschende Einzelhausbebauung als straßenbegleitende, offene Bauungsstruktur, eine nahezu ausschließliche Wohnnutzung und eine ausschließlich dem Gebiet dienende Erschließungsfunktion ohne Durchgangsverkehre.

In der RAST als Empfehlung vorgegeben wird darüber hinaus eine nur geringe Längsentwicklung von etwa 300 m für Wohnstraße. **Die Verkehrsflächen im Plangebiet gliedern sich in unterschiedliche Abschnitte. Die vorgesehene Hauptachse von Nord nach Süd hat eine Länge von knapp 200 m. Der östliche Ringabschnitt ist etwa 180 m lang, der westliche ca. 215 m.**

Damit sind für das Plangebiet die wesentlichen Kriterien eine Wohnstraße erfüllt.

Die Einfahrt von der Hauptstraße (Planstraße A) in das Quartier ist mit einer Verkehrsflächenbreite von mind. 8,00 m großzügig bemessen. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,50 m und berücksichtigt den Begegnungsfall Pkw/Lkw. Auf der westlichen Straßenseite ist entlang der Gemeinbedarfsfläche ein 2 m breiter Fußweg vorgesehen. Auf der östlichen Fahrbahnseite ist kein Fußweg erforderlich, da das angrenzende Grundstück direkt über die Hauptstraße L02 erschlossen ist. Hier verläuft lediglich ein 50 cm breiter Abstandstreifen als Sicherheitsraum zur Verkehrsfläche.

Die ausgewiesene Verkehrsfläche berücksichtigt hier die vorhandene Flurstücksgrenzen und ist daher ggf. entsprechend breiter. Die Planstraße A als Einmündungsbereich soll nach gutachterlicher Einschätzung aus Gründen der Schallminderung mit einem Asphaltbelag versehen werden.

Alternativ ist ggf. ein sogenanntes Flüsterpflaster zu verwenden, welches die Geräuschentwicklung, die z.B. durch das Abrollverhalten von PKW-Reifen verursacht wird, erheblich vermindert.

**Die zulässige Geschwindigkeit soll auf den ersten 60 m (Planstraße A) von der Hauptstraße bis zum Übergang in die Ringerschließungen 30 km/h betragen.**

Für den Rest des Plangebietes ((Planstraße B) werden die Straßen als verkehrsberuhigter Bereich und als Mischverkehrsflächen geplant.

Gemäß RAST06 werden für Erschließungsstraßen Fahrbahnbreiten zwischen 4,50 m und 6,50 m empfohlen. Fahrbahngassen, die, wie im Plangebiet vorgesehen, als Mischverkehrsflächen ausgeführt werden, sind in der Regel nur zwischen 3,00 m bis 4,50 m breit.

Die durchgehend 5,50 breiten Fahrbahnen werden gepflastert. In verkehrsberuhigten Bereichen ist das Parken nur innerhalb dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Im Plangebiet wird daher für jeweils 3 geplante Grundstücke ein öffentlicher Stellplatz vorgesehen. Die Stellplätze sind in Längsaufstellung vorgesehen und in der Planstraße B mit angrenzenden Grünflächen und Baumstandorten versehen. Die Parkstreifen werden ergänzend geführt, so dass es keine Fahrbahnverengungen mit Ausweichstellen gibt. Die Verkehrsflächen weisen hier Breiten von 6,5 bis zu 8,75 m auf. Weitere Bauminseln sind auf den geraden Streckenabschnitten wechselseitig im Abstand von ca. 50 m angeordnet.

Zur Ausgestaltung von Mischverkehrsflächen macht die RAST06 keine differenzierten Angaben. In der Regel erfolgt aus Gründen der Erkennbarkeit/ Verkehrssicherheit ein niveaugleicher Ausbau. Fahrbahnversätze, Blumenkübel oder sonstige Hindernisse, die in die Fahrbahnen hineinragen sind als „Möblierung“ hier üblich.

In den öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen im Plangebiet sind 0,5 m breite Sicherheitsstreifen enthalten. Im Bereich der vorgesehenen Stellplätze sind 0,75 m breite Sicherheitsstreifen vorgesehen. Diese sind unbefestigt und werden voraussichtlich als Rasenfläche angelegt.

In ihnen sind erforderliche Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung vorgesehen. Durch die Sicherheitsstreifen als Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen oder Schaltkästen neben den Fahrbahnen kann sichergestellt werden, dass der öffentliche Straßenraum in seine Gänze freigehalten wird und im Notfall das Vorbeifahren von Einsatzfahrzeugen z. B. auch an LKW möglich ist.

Da zum derzeitigen Planungsstand nicht gänzlich auszuschließen ist, dass öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder, Rückstützen der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen sowie Beleuchtungsmasten oder erforderliche Strom- und Fernmeldeeinrichtungen im Einzelfall in angrenzende Grundstücke hineinragen, wird festgesetzt, dass geringfügige Grenzüberschreitungen, d. h. max. 50 cm, durch den Eigentümer zu dulden sind.

Vier Grundstücke am östlichen Rand des Geltungsbereiches liegen in sog. „zweiter Reihe“. Zwei davon werden über einen privaten Stichweg erschlossen, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird.

Zwei Grundstücke im Südosten des Plangebiets liegen an einer öffentlichen fußläufigen Verbindung. Diese führt in das östlich angrenzende Wohngebiet, um eine Durchlässigkeit im Süden der Ortslage entlang des reizvollen Ortsrandes planerisch sicherzustellen. Die als Fußgängerbereich festgesetzte Fläche dient zugleich der Erschließung der unmittelbar

angrenzenden Grundstücke. Damit binden alle Grundstücke direkt an den öffentlichen Straßenraum an.

Die Durchfahrt in das angrenzende Wohngebiet wird durch einen Poller oder Absperrpfosten verhindert. Die Durchfahrtsbreiten sowohl der privaten als auch der fußläufigen Erschließung haben mind. 3,50 m zu betragen und sind dauerhaft von Bewuchs freizuhalten.

Innerhalb des Plangebietes darf jedes Grundstück über höchstens eine Zufahrt in maximal 4,00 m Breite erschlossen werden. Eine zweite Zufahrt kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in einem Einzelhaus zwei Wohneinheiten mit getrennten Hauseingängen erschlossen werden.

Die Lage der Zufahrten ist mit dem vorliegenden Erschließungskonzept der Ingenieurgemeinschaft Storm, Büro GbR abzustimmen, dem die detaillierte Ausgestaltung der jeweiligen Verkehrsflächen zu entnehmen ist.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die Umsetzung der geplanten Mischverkehrsfläche erfordert keine gesonderte Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich in der Bauleitplanung. Die Gliederung der Verkehrsflächen erfolgt im Zuge der Ausbauplanung unter Berücksichtigung der Widmung und des Straßenverkehrsrechts. Insofern wird für das Plangebiet einheitlich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Lediglich die private Erschließung sowie die fußläufige Verbindung in das östlich angrenzende Wohngebiet werden als deutlich von den sonstigen Verkehrsflächen abweichende Nutzungen durch die Ausweisung als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung gesichert.

#### **4.6. Anbauverbotszone**

Gem. § 31 Absatz 1 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG) dürfen **außerhalb der Ortsdurchfahrten an Landes- und Kreisstraßen** in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der gefestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, keine baulichen Anlagen jeder Art errichtet werden.

**Das Straßenbauamt Schwerin hat im Zuge des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens mit Stellungnahme vom 15.07.2019 darauf hingewiesen, dass dies auch für die westlich am Plangebiet entlang führende Umgehungsstraße zutrifft.**

Mit der ausgewiesenen Grünfläche sowie dem Verlauf der Baugrenzen wird die Bauverbotszone grundsätzlich freigehalten. Jedoch ist die Anlage eines Lärmschutzwalls vorgesehen, der ebenfalls ein Bauwerk darstellt.

Gem. § 31 Absatz 3 StrWG kann der Träger der Straßenbaulast Ausnahmen von dem Anbauverbot zulassen, wenn dies die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, die Sichtverhältnisse, die Ausbauabsichten oder die Straßenbaugestaltung nicht beeinträchtigt.

Für den geplanten Lärmschutzwall parallel zur Umgehungsstraße ist eine daher Ausnahme von dem Anbauverbot zu beantragen. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, die Straßenbaugestaltung und insbesondere die Sichtverhältnisse werden nach Aussage der Unteren Verkehrsbehörde im frühzeitigen Beteiligungsverfahren durch die Planung nicht beeinträchtigt.

#### 4.7. Grünordnerische Festsetzungen

Die bestehenden Baum- und Strauchbestände am südlichen Rand des Geltungsbereiches sollen als wirksame Randeingrünung dauerhaft gesichert werden.

Gem. § 18 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mind. 100 cm in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen mit einigen Ausnahmen für Hausgärten gesetzlich geschützt. In der Gemeinde Lüdersdorf gibt es darüber hinaus eine rechtskräftige Baumschutzsatzung, nach der Einzelbäume bereits mit einem Stammumfang von mind. 80 cm, sowie mehrstämmig ausgebildete Einzelbäume mit mind. zwei Stämmen mit einem Stammumfang von mind. 50 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe, geschützt sind.

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes wurde daher gutachterlich untersucht.

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine doppelreihig angelegte Baumreihe aus kanadischen Pappeln. Drei Bäume waren abgestorben und wurden zwischenzeitlich entfernt. Für weitere 9 Pappeln innerhalb der Baumgruppe, die aufgrund erheblicher Stammschäden / Stammfäule ein Gefahrenpotenzial darstellten wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg eine Fällgenehmigung beantragt und erteilt. Diese Bäume sollen in der kommenden Fallsaison entfernt werden. Die **Pappeln im Westen des Plangebietes stehen gem. der Satzung zum Schutz der Bäume der Gemeinde Lüdersdorf nicht unter Schutz.**

Darüber hinaus gibt es am südlichen Rand des Geltungsbereiches in einem Streifen von ca. 8 m Tiefe gebüschartige Strukturen und zwei Einzelbäume (Eschenahorn und Bergahorn), die als für die Vernetzung des Ökologieverbunds wertvoll eingestuft wurde.

**Insbesondere dieser Bereich hat** eine wirksame Funktion zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft und soll daher erhalten bzw. auch gezielt weiterentwickelt werden.

Festgesetzt wird daher eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie gleichzeitig Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB).

Auf dieser Fläche sind standortgerechte Bäume, Gehölze und Sträucher gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten. Ergänzend sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB standortgerechte Laubgehölze als Heister 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 150 bis 175 cm und Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 80- 100 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind:

Bäume: Quercus robur – Stiel- Eiche, Betula pendula – Hänge-Birke, Betula pubescens – Moor-Birke, Fagus sylvatica – Rot-Buche, Sorbus aucuparia – Eberesche, und

Sträucher: Corylus avellana – Hasel, Crataegus monogyna – Eingrifflicher Weißdorn, Crataegus laevigata – Zweigrifflicher Weißdorn, Prunus padus – Gewöhnliche Trauben-

Kirsche, *Prunus spinosa* – Schlehe, *Rhamnus frangula* – Faulbaum, *Sambucus nigra* – Schwarzer Holunder, *Rosa canina* – Hunds-Rose.

Die Pflanzungen sind in versetzter Anordnung, mit einem Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,50 m zu erfolgen. Es sind zu 10% Bäume und zu 90% Sträucher zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind vor Wildverbiss für mindestens fünf Jahre zu schützen. Für die Pflanzungen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen. Ausfälle von mehr als 10% sind zu ersetzen.

Ein wesentlicher Teil des Baumbestandes befindet sich damit innerhalb der Flächen mit Pflanzbindungen und wird dadurch dauerhaft gesichert.

Am südwestlichen Plangebietsrand gibt es entlang der Böschungskante Siedlungsgehölzen (Birke, Eschenahorn, Weide und Stieleichen) mit unterliegendem Brombeerbewuchs. Auf der Fläche wurden Pflegemaßnahmen seit Jahren nur sporadisch vorgenommen. Entsprechend gibt es 3- 4 m hoch aufgeschossenen Jungbaum- und Strauchbestand.

**Dieser Baumbestand am südwestlichen Rand des Plangebietes wird durch die Ausweisung als Wald dauerhaft gesichert.**

Eine Eichenreihe im Südosten des Plangebietes ist als erhaltenswerter Baumbestand zu werten. Sie besteht aus 9 zum Teil sehr dicht zueinanderstehenden Bäumen, von denen sich 7 innerhalb des Plangebietes befinden. Hier sind gem. vorliegendem Gutachten aufgrund des Dichtstandes 3 Einzelbäume zu entnehmen, um so den Wuchs und Erhalt der anderen geschützten Bäume zu ermöglichen. Auch hierfür wurde eine entsprechende Fällgenehmigung bereits eingeholt.

Die verbleibenden Einzelbäume sind **gem. der Satzung zum Schutz der Bäume der Gemeinde Lüdersdorf geschützt. Darauf wird in der Planzeichnung verwiesen. Die betroffenen Bäume sind in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet.**

Voraussichtlich wird jedoch für die Erschließung angrenzender Baugrundstückes die Fällung eines Baumes erforderlich.

**Festgesetzt wird daher, dass, sofern dies für die Erschließung eines Grundstücks erforderlich ist, ausnahmsweise eine Beseitigung von geschütztem Baumbestand erfolgen kann. Diese Ausnahme ist schriftlich bei der Gemeinde Lüdersdorf bzw. beim Amt Schönberger Land zu beantragen. Bei Verlust eines geschützten Baumes ist Ersatz gleicher Art durch Neupflanzungen mit einem Stammumfang von mindesten 14/16 cm auf demselben Grundstück zu schaffen.**

**Damit wird klargestellt, dass der satzungsgemäße Erhalt der Bäume angestrebt wird und dass die Fällung gesunder Bäume lediglich in entsprechend begründeten Ausnahmefällen erfolgen darf. Das Kompensationserforderniss wird vorgegeben.**

Im gesamten Westen des Plangebietes wird auf einer Tiefe von ca. 15 m im Norden und bis zu **100 m** im Süden eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, in der der erforderliche

Lärmschutzwall oder ggf. auch eine Wall-Wandkombination und das Versickerungsbecken untergebracht werden. Bei einer entsprechenden Ausstattung und Gestaltung kann die Fläche zugleich durch den Jugendtreff mitgenutzt werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind u.a. Wegeverbindungen mit wassergebundener Decke zulässig, die zugleich als Unterhaltungsweg für das angrenzende Sickerbecken und die öffentliche Grünfläche dienen können.

Der Lärmschutzwall wird, zu besseren Einbindung in die Landschaft, ebenfalls eingegrünt und bepflanzt.

Auch auf den privaten Grundstücken sind zur Aufwertung des Ortsbildes Maßnahmen zur Mindestbegrünung vorgesehen. Festgesetzt wird, dass **aus gestalterischen Gründen auf jedem privaten Grundstück** ein Baum zu pflanzen ist. Die Anpflanzungen haben zeitnah, d. h. in der auf die Fertigstellung der Hauptgebäude folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) zu erfolgen.

Es sind standortgerechte Laubgehölze, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu verwenden wie: Quercus robur – Stiel-Eiche, Sorbus aucuparia – Eberesche, Betula pendula – Hänge-Birke, Prunus avium – Vogel-Kirsche, Malus ssp. – Apfel in alten Arten und Sorten, Pyrus ssp. – Wildbirne bzw. Birne in alten Arten und Sorten.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neuanpflanzungen in der gleichen Art und Qualität auf demselben Grundstück zu schaffen.

Mit Umsetzung dieser Festsetzung werden voraussichtlich mind. **46** neue Bäume innerhalb des Plangebietes gepflanzt.

Des Weiteren ist im Zuge der verkehrlichen Erschließung die Anpflanzung von ca. 14 Straßenbäumen (Wunsch der Gemeinde: Mehlbeere - Sorbus intermedis oder Feldahorn-Acer campestre) vorgesehen. Die Anzahl der Bäume ergibt sich aus der inzwischen vorliegenden Erschließungsplanung.

Da die Erschließungsplanung parallel mit diesem Bebauungsplan und in enger Abstimmung mit der Gemeindevertretung erarbeitet wurde, entfallen weitergehende Festsetzungen hierzu im Zuge dieser Bauleitplanung.

Durch Anpflanzmaßnahmen im Straßenraum und in den privaten Gärten soll die Mindest-Durchgrünung des Wohngebietes im Sinne eines grünordnerischen „Grundgerüsts“ gesichert und so die Einfügung der Bebauung in das Ortsbild positiv unterstützt werden. Der Baumbestand im Straßenraum dient zugleich der Gliederung und Verkehrsberuhigung.

Ergänzend wird außerdem darauf hingewiesen, dass die nicht überbaubaren Flächen von Baugrundstücken gem. § 8 LBauO M-V wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind. Sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, dürfen sie demnach nicht versiegelt werden. Auch die flächige Abdeckung dieser gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o.ä. ist somit in diesen Bereichen unzulässig.

Diese sogenannte Schottergärten etc. sind aus Umwelt- und Klimasicht kritisch zu bewerten. Als Schottergärten werden Flächen bezeichnet, bei denen die Humusschicht abgetragen und eine Folie verlegt wird, auf der die Schottererschicht (Steine, Kies u. ä.) aufgebracht wird. Andere Begrifflichkeiten für Schottergärten können auch Steingärten, Kiesgärten, Steinbeete, Kiesbeete etc. sein.

Durch diese angeblich pflegeleichten „Steinwüsten“ wird das Stadtgrün zunehmend reduziert. Sie bieten keinen Lebensraum für Insekten, tragen zur Flächenerwärmung bei und bieten kaum einen ökologischen Wert. Schotterflächen sind entsprechend nicht als Grünflächen zu bewerten, sondern stellen eine Bodenversiegelung dar, die auf die Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen ist. Darauf wird entsprechend hingewiesen.

Darüber hinaus sind die Baugrundstücke so herzurichten und zu unterhalten, dass sie ihre Umgebung nicht verunstalten.

#### **4.8. Baugrund**

Gem. vorliegender Baugrunduntersuchung liegen innerhalb des Plangebiets Mutterbodenschichten und Auffüllungen von 0,30 m bis maximal 1,00 m vor, die nur eine mindere Tragfähigkeit aufweisen. Im überwiegenden Teil des Plangebietes herrschen mitteldicht gelagert Feinsande oder stark schluffige Feinsande mitteldichter Lagerung bzw. steifer Konsistenz vor, die ausreichend tragfähig sind. Nur vereinzelt liegen, zumeist im tiefergelegenen Süden und Westen des Geltungsbereiches, schluffige Feinsande mit lockerer Lagerung bzw. weicher Konsistenz oder Geschiebelehm vor, die als mindertragfähig einzustufen sind. Die schwach schluffigen Sande sind zur Versickerung von Regenwasser gut geeignet.

Der Grundwasserstand ist innerhalb des Plangebietes unregelmäßig und konnte im Süden bei 3,10 m bis 5,30 m unter GOK festgestellt werden. Im nördlichen, höher gelegenen Bereich lag er unter 6,00 m unter GOK.

Die Böden sind darüber hinaus für die Nutzung von Erdwärme gut geeignet.

#### **4.9. Ver- und Entsorgung**

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsstrukturen sind entlang der Hauptstraße und zum Teil bereits im Plangebiet vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass diese dem Planungsumfang entsprechend ausgebaut und erweitert werden können.

Die im Plangebiet vorhandene Gasdruckregelstation der **Trave**Netz GmbH sowie der Leitungsverlauf Richtung Hauptstraße wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Ein Streifen von jeweils 2 m beiderseits der Leitungssachse ist als Leitungsschutzstreifen sichtbar und begehbar zu halten. Es besteht ein grundsätzliches Verbot leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählt auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen. Bauarbeiten im Schutzstreifen, z.B. im Zuge der verkehrlichen Erschließung, bedürfen der vorherigen Zustimmung der **Trave**Netz GmbH. Dies wird textlich festgesetzt. Die Leitungstrasse verläuft auf einem eigenen Flurstück und ist bereits grundbuchlich gesichert. Ergänzend wird auf der Planzeichnung eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Für die mit

GFL gekennzeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zur Führung unterirdischer Versorgungsleitungen zugunsten des Versorgungsträgers (**derzeit TraveNetz GmbH**) festgesetzt.

### **Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation**

Entlang der Hauptstraße L02 befinden sich alle notwendigen Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Gas, elektrischer Energie und Telekommunikation, an die das Plangebiet angeschlossen werden kann. Die neu erforderlichen Leitungstrassen sind dabei im Verlauf der Verkehrsflächen vorgesehen, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen und um zu gewährleisten, dass die notwendigen Versorgungsleitungen nicht überbaut oder mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der Leitungsträger untereinander sind im Zuge der Erschließungsplanung, rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen, Abstimmungen zu treffen.

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Zuständig für die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist der Zweckverband Grevesmühlen (ZVG), mit dem die Anschlussgestattungen für die Versorgung im Zuge der weiteren Erschließungsplanung zu vereinbaren sind.

### **Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet kann an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Lüdersdorf angeschlossen werden. Aufgrund der Höhendifferenz im Plangebiet wird die Schmutzwasserentsorgung in zwei Systeme geteilt. Der nördliche Teil kann direkt an den Schmutzwasserkanal der Hauptstraße angebunden werden.

Das Schmutzwasser im südlichen Teil wird zu einem geplanten Pumpwerk südwestlich des Plangebietes geleitet und dann mittels Druckrohrleitung in den ersten Schmutzwasserschacht des nördlichen Teilbereiches eingeleitet.

### **Oberflächenentwässerung**

Die Ortslage Lüdersdorf ist Bestandteil der Versickerungssatzung des ZVG. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und der sonstigen befestigten Flächen ist auf dem Baugrundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist insbesondere darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden.

Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird durch Straßenabläufe aufgenommen und über Regenwasserkanäle in das im Südwesten des Geltungsbereiches geplante Sickerbecken geführt.

## **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde Lüdersdorf in Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen sichergestellt.

In der näheren Umgebung zum B-Plan gibt es zwei Hydranten. Der Hydrant 87002-1007 bringt bei Einzelentnahme weniger als 48 m<sup>3</sup>/h, der Hydrant 87002-1097 bringt mehr als 48 m<sup>3</sup>/h aber weniger als 96 m<sup>3</sup>/h.

Sollten neue Hydrantenstandorte notwendig werden, sind deren Standorte im Zuge der konkreten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) zu bestimmen. Die erforderlichen Feuerlöscheinrichtungen werden rechtzeitig vor Erschließungsbeginn mit dem Zweckverband Grevesmühlen abgestimmt und in die Vereinbarung zur Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke aufgenommen.

Die Entfernung der ersten Entnahmestelle zu jedem Grundstück sollte in geschlossenen Wohngebieten maximal 120 m betragen. Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Innerhalb des Plangebietes sind alle baulichen Anlagen direkt oder in weniger als 50 m Entfernung an eine mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbare öffentlichen Verkehrsfläche angebunden.

## **Abfallentsorgung**

Allgemeiner Hausmüll wird ortsüblich über die Müllabfuhr entsorgt. Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Nordwestmecklenburg.

Die Anlieger der über Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung erschlossenen Grundstücke sind verpflichtet, ihre Abfallbehälter und Wertstoffe zu den Abholterminen an den in der Planzeichnung mit einem M ausgewiesenen Abholstellen bereitzustellen. Die Verkehrsflächen sind hier entsprechend aufgeweitet.

Zur Entsorgung von Abfällen auf Baustellen erfolgt ein ergänzender Hinweis auf der Planzeichnung.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

## **Soziale Infrastruktur**

Lüdersdorf bietet ausreichende Infrastrukturen zur Versorgung des neuen Baugebiets und baut darüber hinaus gerade die sozialen Infrastrukturen stetig aus. Insbesondere für die Kindergärten und Schulen ist davon auszugehen, dass aufgrund der demografischen Entwicklung auch für die Kinder aus dem geplanten Neubaugebiet die Betreuung zukünftig gesichert ist.

#### 4.10. Landwirtschaft

Die Erreichbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen ist durch die Planung nicht gefährdet. Landwirtschaftliche Immissionen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sind typisch für den ländlichen Raum und seitens der zukünftigen Wohnbevölkerung zu tolerieren.

#### 4.11. Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an bestehende Siedlungsstrukturen an. Im Westenverläuft die Umgehungsstraße. Weite Teile des Plangebietes sind bereits überbaut und versiegelt.

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist wie folgt einzuschätzen:

##### **Schutzgut Mensch**

Es handelt sich derzeit um ein isoliertes, vollständig eingezäuntes und nur mangelhaft in das bestehende Siedlungsgefüge angebundenes Areal. Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzung und die im Norden und Westen angrenzenden Erschließungsstraßen vorgeprägt. Wertvolle Freiräume beginnen erst südlich des Geltungsbereiches, so dass Naherholungsfunktionen durch die Planung nicht eingeschränkt werden.

Für das Schutzgut Mensch bestehen durch den geplanten Eingriff kaum Beeinträchtigungen. Lediglich während der Bauphase ist temporär mit Lärm- und Staubemissionen zu rechnen, die sich ggf. auf das Umfeld auswirken können.

##### **Schutzgut Boden**

Durch diesen Bebauungsplan werden in der Summe ca. 29.053 m<sup>2</sup> allgemeine Wohngebietsflächen entwickelt.

Für ca. 13.644 m<sup>2</sup> des Wohngebietes (WA 1) ist eine GRZ von 0,35 bzw. die Gemeinbedarfsfläche und für ca. 15.409 m<sup>2</sup> (WA 2) ist eine GRZ von 0,3 vorgesehen. Zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50 % ergibt sich durch die zukünftige Wohnbebauung eine maximal zulässige Versiegelung von ca. 14.097 m<sup>2</sup>. Hinzuzurechnen sind die Verkehrsflächen in einer Größenordnung von 4.783 m<sup>2</sup>. Insgesamt werden durch die Realisierung des Wohngebietes maximal 18.880 m<sup>2</sup> Flächen versiegelt<sup>1</sup>.

Gegenzurechnen sind die im Bestand bereits durch Gebäude (ca. 6.180 m<sup>2</sup>) sowie durch Zuwegungen und Rangierflächen (ca. 5.360 m<sup>2</sup>) bereits ca. 11.540 m<sup>2</sup> vollständig versiegelten Flächen. Hinzu kommen etwa 1.895 m<sup>2</sup> ebenfalls verdichtete und befestigte Schotterflächen. Diese Flächen haben hinsichtlich des Schutzgutes Boden keine besondere Funktion und entsprechend keine bedeutende Wertigkeit vorzuweisen.

Gegenüber dem Bestand können demnach maximal 5.445 m<sup>2</sup> im Plangebiet zusätzlich versiegelt werden. Ein Ausgleich hierfür ist gem. §13 a BauGB nicht erforderlich, weil die Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die im Plangebiet vorhandenen Baum- und Strauchbestände bleiben weitgehend erhalten. Zusätzlich werden ca. 14 Straßenbäume und ca. 46 weitere Bäume auf den privaten

---

<sup>1</sup> Rechenweg: (13.644 m<sup>2</sup> x 0,525) + (15.409 m<sup>2</sup> x 0,45) + 4.783 m<sup>2</sup>

Grundstücken gepflanzt. Die verbleibenden Flächen werden als Privatgarten oder Grünfläche genutzt. Es werden mit der Planung gegenüber dem Bestand in geringem Umfang bisher unbebaute Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs versiegelt, so dass es im Hinblick auf das Schutzgut Boden zu Beeinträchtigungen kommen wird.

Durch diese Nachverdichtungsmaßnahme können Flächenneuausweisungen an anderer Stelle im Außenbereich vermieden werden.

### **Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Etwa 60 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein kleineres Gewässerbiotop. Ebenfalls südlich des Geltungsbereiches verläuft in einem Abstand von ca. 130 m bis 160 m der Lüdersdorfer Graben.

Durch die Planung werden keine negativen Einflüsse auf die Gewässer erwartet. Das Grundwasser liegt ca. 3,50 m unter dem tiefsten Geländeniveau im Süden des Plangebietes. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgte bislang innerhalb des Plangebietes. Dies ist auch zukünftig geplant. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in das geplante Sickerbecken geführt.

Durch den gegenüber dem Bestand nur geringfügig höheren Versiegelungsgrad ergeben sich in der Gesamtbetrachtung des Plangebietes kaum Veränderungen hinsichtlich der Versickerung.

Erhebliche Auswirkungen, die zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser führen könnten, sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Das Klima wird in Mecklenburg-Vorpommern durch den Übergang vom maritimen Einfluss im Küstenbereich der Ostsee zu kontinentalgemäßem Klima im Binnenland geprägt.

Das Plangebiet wird durch die bereits großflächig versiegelten Flächen und den vorhandenen Baum- und Strauchbestand geprägt. Da der Grünbestand weitgehend erhalten werden soll, sind durch die Entwicklung des Wohngebietes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Mikroklima zu erwarten.

Mit der Anpflanzung von ca. 14 Straßenbäumen, der Anlage von Hausgärten mit ebenfalls ca. 46 Bäumen und den ergänzenden Pflanzmaßnahmen auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen bzw. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden vielmehr Strukturen im Geltungsbereich geschaffen, die sich positiv auf die klimatischen Funktionen auswirken.

Die Einhaltung energetischer Mindestanforderungen sowie die Nutzung regenerativer Energien sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften**

Im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung ist zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben geschützte Tier- und Pflanzenarten von den Verbotstatbeständen des § 44 (1)

BNatSchG betroffen sein können und ggf. eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich wird bzw. zulässig ist.

Zur Sicherstellung der Vereinbarkeit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wurde daher eine artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle und ergänzend eine Baumkontrolle veranlasst.

Der Baumbestand innerhalb des Plangebietes bleibt weitgehend erhalten. Die Gefahr besonders oder streng geschützte Tierarten im Plangebiet zu stören, zu verletzen oder zu töten bzw. Lebens- oder Fortpflanzungsstätten dauerhaft zu zerstören besteht demnach im Wesentlichen im Zusammenhang mit den geplanten Abbrucharbeiten an den Gebäuden.

2018 hat das Gutachterbüro ökologische Dienste Ortlieb aus Rostock im Vorfeld der Planung geprüft, ob sich in oder an den Gebäuden Niststätten von Vögeln oder Quartiere von Fledermäusen befinden. Die Prüfung ergab, dass insgesamt sieben Gebäude durch die Zwergfledermaus und/ oder Langohrfledermäuse als Sommer oder Zwischenquartier genutzt werden. Lediglich für ein Gebäude konnte eine Nutzung als Winterquartier für Zwergfledermäuse nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Gebäude wurden darüber hinaus auf ein- und ausfliegende Vögel sowie auf Niststätten von Vögeln abgesucht. Insgesamt wurden 15 Rauchschwalbennester und 12 Nischenbrüternester gezählt. Außerdem wurden ein Kohlmeisen- und ein Hausrotschwanznest gefunden sowie ein Nest, das möglicherweise durch eine Bachstelze oder einen Hausrotschwanz genutzt wurde. Im Gebäude Nr. 13 (Fahrzeughalle) wurde ein Waldkauz in seinem Tageseinstand angetroffen.

Darüber hinaus wurden einfliegende Rauchschwalben, eine Kohlmeise, eine Amsel, eine Bachstelze und ein Hausrotschwanz mit drei Jungtieren beobachtet.

Im Rahmen der Baumkontrolle durch das Sachverständigenbüro Dipl. Ing. Forstwirtschaft Hans Bahr im September 2019 konnten im Gehölzbestand keine Nester und keine zur Brut genutzten Höhlen festgestellt werden.

Nach den erfolgten Gebäude- und Baumkontrollen wurde die IDN Ingenieur-Dienst-Nord Dr. Lange - Dr. Anselm GmbH mit der Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) beauftragt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich hinsichtlich der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Anhang-IV-Arten sowie Europäischen Vogelarten ein Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Nachstellen, fangen, Verletzen, Töten), Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten) sowie Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) ausschließen bzw. durch Berücksichtigung entsprechender artenschutzrechtlicher Maßnahmen verhindern lässt.

Aufgrund fehlender relevanter Pflanzenartenvorkommen im Eingriffsbereich kann auch ein Eintreten des Verbotes nach § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Als Maßnahme zur Vermeidung werden detaillierte Vorgaben für die Baufeldfreimachung getroffen, die dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen sind. Diese werden bei den bevorstehenden Abbruch- und Rodungsmaßnahmen berücksichtigt.

In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zur Bauzeitenregelung übernommen. Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März zulässig. Die weitere Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen hat im Zeitraum zwischen dem 1. September und dem 28. Februar zu erfolgen. Der Abbruch des Gebäudebestands ist auf den Zeitraum vom 1. Dezember bis zum 28. Februar zu beschränken.

Sollte eine frühere Baufeldfreimachung unvermeidlich sein, so sind die Gebäude vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person auf anwesende Fledermäuse in Übergangsquartieren bzw. Brutvögel zu kontrollieren.

Aufgrund fehlender bodenrechtlicher Bezüge wird die CEF-Maßnahme Zwergfledermaus, (s. Maßnahme Nr. 3, Kap. 5.2 AFB) nicht als Festsetzungen, sondern als Hinweis auf die Planzeichnung übernommen. Als CEF-Maßnahme (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) sind vor Beginn der Abrissarbeiten zwei Fledermauskästen im Baumbestand an geeigneten Orten in Abstimmung mit einer fachkundigen Person anzubringen. Die Untere Naturschutzbehörde ist darüber zu informieren.

Im Zuge des Abbruchs der Bestandsgebäude im Plangebiet kommt es zum Verlust der Lebensstätten der in den Gebäuden festgestellten Rauchschnalben (15 Nester) sowie der Höhlen- und Nischenbrüter (insgesamt 12 Nester). Ein Gebäude wurde von einem Waldkauz als Tageseinstand genutzt.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Damit die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt, werden am Waldrand im Baumbestand 12 Nistkästen für Nischenbrüter angebracht. Dies gilt entsprechend für den Waldkauz.

15 Nester für Rauchschnalben werden im Gebäude-/ Stallbestand auf dem angrenzenden Flurstück 211 untergebracht. Dies wird vertraglich abgesichert.

Durch diese vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) kann sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Alle CEF-Maßnahme (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) wurden vor Beginn der Abrissarbeiten eingeleitet. Die Untere Naturschutzbehörde wird abschließend darüber informiert.

Eine Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 45 (7) des BNatSchG ist nicht erforderlich. Der Zulassung und Umsetzung des Vorhabens

stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind im Übrigen auch unabhängig vom Bebauungsplan zu berücksichtigen. Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf den Schutz aller wildlebender Tiere und Pflanzen sowie ihrer Lebensstätten.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild ist geprägt durch die ehemalige Nutzung als LPG-Technikstandort mit den großen Hallengebäuden, die den Ortsrand überformen und gestalterisch nur wenig Qualität aufweisen. Weite Flächen sind großflächig versiegelt.

Durch den Leerstand drohen Bausubstanzverluste und Pflegerückstände, so dass davon auszugehen ist, dass das Ortsbild ohne Eingriffe absehbar negativ beeinflusst wird.

Eine neue, kleinteilige und zudem höhengestaffelte Wohnbauentwicklung definiert zukünftig den Ortsrand aus Richtung Westen und Süden neu und ergänzt stimmig die bestehende Bebauung im Norden und Osten des Plangebietes.

Negative Fernwirkungen können durch den Erhalt und ggf. die Erweiterung des Grünbestandes zur freien Landschaft weitgehend vermieden werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden durch die Planung nicht erwartet.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter, insbesondere Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich erfolgt jedoch ein Hinweis zu Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde auf der Planzeichnung. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) angeschnitten werden, sind diese gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich angezeigt werden. Meldepflichtig sind der Entdecker, der Grundstückseigentümer, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 5 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen.

### **Altlasten und Altablagerungen**

Für das Plangebiet liegt eine orientierende Untersuchung zur Einschätzung altlasten- und abfallwirtschaftlicher Sachverhalte sowie zur Baugrundsituation vor der Kiwa Control GmbH, Schwerin aus dem Jahr 2013 vor.

Im Ergebnis des zuvor angeführten Gutachtens zur Einschätzung altlasten- und abfallwirtschaftlicher Sachverhalte konnten nur sehr geringfügige Schadstoffkonzentrationen im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgestellt werden.

Mit Ausnahme von geringfügigen Vorsorgewertüberschreitungen gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV bei Quecksilber in zwei Proben, die jedoch mit dem Faktor 100 erheblich unter dem ggf. für Eingriffe maßgeblichen Prüfwert für Spielflächen gemäß Anhang 2 Nr. 1.4

BBodSchV liegen und MKW-Gehalten von max. 300 mg/kg wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

Im gesamten Plangebiet konnten Auffüllungslagen von 20 bis 30 cm in den nördlichen und westlichen Bereichen des Plangebietes und bis zu 60 cm und mehr im Süden und Osten des Geländes festgestellt werden.

Der Gutachter empfiehlt hier vorsorglich den gesamten Auffüllungshorizont vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen abzutragen. Abfallwirtschaftlich ist das Aushubmaterial den Zuordnungswerten Z1 und in geringen Teilen auch Z2 zuzuordnen und kann ggf. auch für technische Bauwerke vor Ort (s. z. B. Lärmschutzwall) verwertet werden.

Sämtliche Bestandsgebäude und Einrichtungen auf dem Gelände sollen abgebrochen werden. Dabei ist auf dem gesamten Gelände mit Leitungen und Schachtbauwerken zu rechnen über die derzeit keine Bestandsunterlagen vorliegen. Darüber hinaus existieren mehrere Flüssigkeitsabscheider, Kellerbauten, Fundamente und Tanks, so dass vor dem Rückbau der Gebäude bzw. vor Beginn der Abbrucharbeiten ein ausführliches Schadstoffkataster zu erstellen ist, welches auch ein Rückbau- und Entsorgungskonzept beinhaltet.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist der Geltungsbereich hinsichtlich seines Baugrunds und hinsichtlich des vergleichsweise großen Grundwasserflurabstands für die geplante Wohnbebauung als gut geeignet zu bewerten.

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

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

Es besteht eine Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Diese Hinweise werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde ein Kampfmittelbelastungsauskunft eingeholt.

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Hinweise auf Kampfmittelbelastungen ergaben sich auch aus historischen Recherchen nicht.

Sollten sich während Bauarbeiten trotzdem Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und Polizei und Ordnungsbehörden bzw. der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Hierzu erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung.

## **Immissionsschutz**

### **Lärm:**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Ortsumgehungsstraße und der Hauptstraße als Ortsdurchfahrt Lüdersdorfs.

Die Ortsumgehungsstraße hat gleichzeitig eine Funktion als Erschließungsstraße für das südlich der Ortschaft Wahrsow entwickelte Gewerbegebiet und eine Zubringerfunktion für die nahe Autobahn A 20.

Auf der Grundlage aktueller Verkehrsdaten sind daher die Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes durch Schallausbreitungsberechnungen nach RLS-90 zu ermitteln und im Vergleich mit den Anforderungswerten der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu beurteilen und Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten. Hierfür wurde das Ingenieurbüro Ziegler aus Mölln mit der Erstellung eines entsprechenden Lärmschutzgutachtens beauftragt.

Bereits nach vorabschlägiger Ermittlung war davon auszugehen, dass eine Kombination von aktivem Lärmschutz (Errichtung eines Lärmschutzwalles an der Ortsumgehungsstraße) und passivem Schallschutz (Bemessung der erforderlichen Schalldämmungen der Außenbauteile nach DIN 4109) für das Plangebiet erforderlich wird.

Entsprechend wurde bereits im ersten Vorentwurf vorsorglich eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ausgewiesen.

Durch das nun vorliegende Gutachten konnte diese Annahme verifiziert werden. Ohne Schallschutzmaßnahmen wird es im westlichen Bereich des Plangebietes zu Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 9 dB(A) am Tag und um bis zu 11 dB(A) in der Nacht kommt.

Die Verkehrslärmbelastungen im geplanten Wohngebiet durch die Ortsumgehungsstraße erfordern aktive Schallschutzmaßnahmen am westlichen Rand des Bebauungsplanes Nr. 21. Entsprechend der Ausführungen und Empfehlung des Gutachters wird ein Lärmschutzwall oder alternativ eine Lärmschutzwand bzw. einer Wall-/Wand-Kombination mit einer Mindesthöhe des von 4,0 m über Oberkante der Fahrbahn der Ortsumgehungsstraße festgesetzt, da der „Verbesserungseffekt“ bei einer höheren Anlage nur vergleichsweise gering ausfällt.

Die Lärmschutzanlage wurde darüber hinaus weiter nach Nordosten zur Hauptstraße hin verlängert, um eine weitere Abschirmung von der der Kreisverkehrsanlage und somit zusätzliche Pegelminderungen zu erwirken. Bei Errichtung einer Lärmschutzwand (ggf. in Kombination mit einem Erdwall) ist neben der sich auf die Oberkante der Fahrbahn beziehende Höhe zusätzlich festzusetzen, dass das Schalldämm-Maß mindestens  $R_w = 25$  dB betragen und die zur Ortsumgehungsstraße weisende Seite hochabsorbierend mit einem

Reflexionsverlust von mindestens 8 dB ausgebildet sein muss. Dies wird entsprechend textlich festgesetzt.

Durch die Lärmschutzanlage kann sichergestellt werden, dass in den ebenerdigen Außenwohnbereichen ein ausreichender Schallschutz gegeben ist.

Nach den Ausführungen des Gutachters ist aber weiterhin mit Überschreitungen der Orientierungswerte im Südwesten um bis zu 2 dB(A) am Tag und 4 dB(A) in der Nacht bzw. im Nordwesten um bis zu 6 dB(A) am Tag und 8 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Diese noch verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte sind durch passive Schallschutzmaßnahmen an den zukünftigen Bebauungen auszugleichen.

Die hierzu durch den Gutachter vorgegebenen Vorschläge für textliche Festsetzungen werden übernommen. Insbesondere das gemeindeeigene Grundstück ist immissionstechnisch am meisten vorbelastet, so dass auch aus diesem Grund eine zunächst angedachte Ausweisung als (zumindest potenzielles) Wohngebiet verworfen wurde.

Für die Verdeutlichung der Lärmbelastungen und den daraus resultierenden Schallschutzmaßnahmen setzt der Gutachter Lärmpegelbereiche mit Stufen der erforderlichen Schalldämmmaße von 5 dB(A) fest. Auf der sicheren Seite liegend wird hier von den ungünstigeren nächtlichen Verkehrslärmimmissionen ausgegangen. Aus den Beurteilungspegeln in der Nacht bzw. den daraus resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich eine Einstufung in den Lärmpegelbereich III für den westlichen und nördlichen Rand der geplanten Wohngebietsflächen. Diese Lärmpegelbereiche werden in die Planzeichnung übernommen. Für die Fläche für den Gemeinbedarf ist der Lärmpegelbereich IV festzusetzen.

Die von der Autobahn A 20 und der Bahnstrecke 1122 ausgehenden Lärmimmissionen haben abstandsbedingt für das Plangebiet hingegen nur eine untergeordnete Relevanz.

Gleiches gilt für das in ca. 800 m Entfernung südlich zum Plangebiet gelegenen Vorranggebiet Gewerbe und Industrie. Das für die Entwicklung des GI/ GE-Gebietes prognostizierte Verkehrsaufkommen wurde im Rahmen des vorliegenden Lärmschutzgutachtens berücksichtigt.

Angesicht bestehender Wohnnutzungen in etwa 250 m Entfernung zum vorgesehenen Gewerbe- und Industriestandort und vorhandener Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebietes ist davon auszugehen, dass sich durch die Planung keine Einschränkungen hinsichtlich möglicher Nutzungen für das zukünftige GI/ GE-Gebiet ergeben. Bei der Realisierung des GI/ GE-Gebietes ist bereits heute zu gewährleisten, dass von den geplanten Nutzungen keine Immissionen ausgehen dürfen, die unzumutbare Auswirkungen auf bereits bestehende Wohnnutzungen haben.

Untersucht wurden auch die Auswirkungen des durch das Wohngebiet selbst verursachten Erschließungsverkehr. Sofern die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Planstraße auf 30 km/h begrenzt wird und die Fahrbahn zumindest im weiteren Einmündungsbereich zur Hauptstraße asphaltiert wird, lösen die vom Erschließungsverkehr ausgehenden Lärmimmissionen keine Konflikte aus.

Derzeit befindet sich auf der Fläche für den Gemeinbedarf ein Gebäude, in dem ein Kinder- und Jugendtreff untergebracht ist. Südlich des Gebäudes liegen gemeindeeigene Wirtschaftsräume sowie eine Lagerfläche.

Die Baugrenze des Teilgebietes WA 1 ist ca. 12 m vom Bestandsgebäude entfernt. Diese unmittelbare Nähe bedingt eine entsprechende Rücksichtnahme der Nutzer der Einrichtungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf (Fenster bei lärmintensivem Geschehen innerhalb der Räume geschlossen halten, keine lärmintensiven Außenaktivitäten). Sofern sich hinsichtlich der bestehenden Nutzungszeiten (Öffnungszeit Montag bis Donnerstag 14:00 - 18:00 Uhr und Freitag 12:00 - 16:00 Uhr) keine erheblichen Änderungen ergeben, sind auch diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Lärmrelevante Nutzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf innerhalb des Nachtzeitraumes 22:00 - 06:00 Uhr sind grundsätzlich auszuschließen. Da sich die Fläche im Gemeindeeigentum befindet kann dies vorliegend gewährleistet werden.

### **Geruchsimmissionen**

Im Zuge des durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahrens kam durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg ein Hinweis auf einen landwirtschaftlichen Betrieb mit emissionsrelevanter Tierhaltung westlich des Plangebietes. Weitere beachtliche Betriebe sind eine Biogasanlage sowie eine kommunale Kläranlage. Diese Anlage haben Bestandschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen. Die aus der nachbarlichen Tierhaltung und den dazugehörigen Nebenanlagen, sowie aus weiteren Betrieben und ihren dazugehörigen Nebenanlagen stammenden Geruchsemissionen können ggf. bei entsprechenden Windverhältnissen bis in den Planbereich verfrachtet werden und dort zu Geruchsbelästigungen führen.

Daher wurde das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg beauftragt ein Gutachten zu immisionsseitigen Auswirkungen der Gerüche, ausgehend von den nachbarlichen landwirtschaftlichen Betrieben mit Tierhaltung und anderen Betrieben, zu erstellen. Dieses Gutachten liegt mit Stand 26. November 2019 vor.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit von Geruchsbelästigung werden in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) Kenngrößen für die höchstzulässige Geruchsimmission vorgegeben. Diese Kenngrößen werden als relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres angegeben.

Die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsimmissionen ist abhängig von der jeweiligen Gebietsausweisung bzw. der tatsächlichen Gebietsnutzung.

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Für Wohn- bzw. Mischgebiete hat die Geruchsimmissions-Richtlinie des Landes Mecklenburg-Vorpommern GIRL M-V vom 15. August 2011 einen Immissionsrichtwert von 0,10 als 10 % der Häufigkeiten der Geruchsstunden festgelegt. Dieser Wert ist für die Beurteilung heranzuziehen.

Gutachterlich festgestellt wurde, dass durch die vorhandenen emissionsrelevanten Quellen in westlicher Richtung im Bereich der geplanten Baugebietsflächen Immissionsrichtwerte von lediglich bis zu 2 % der Häufigkeiten der Geruchsstunden zu erwarten sind. Damit wird im gesamten Plangebiet Richtwert für allgemeine Wohngebiete von 10 % deutlich unterschritten. Die Planung verstößt damit nicht gegen das Gebot der gegenseitigen

Rücksichtnahme. Die betriebliche Entwicklung der Betriebe in der Umgebung des Plangebietes wird durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt.

#### **4.12. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**

Im gesamten Plangebiet konnten Auffüllungslagen von bis zu einem Meter festgestellt werden, die vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen abzutragen sind. Anfallender Bodenaushub soll innerhalb des Plangebietes verwertet werden, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 20 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Durch die umfangreichen Abbrucharbeiten im Plangebiet kommt es innerhalb der gesamten Wohngebietsfläche zu erheblichen Geländebewegungen und gleichzeitig Geländemodulationen. Diese Höhenentwicklungen fanden im vorliegenden Verkehrskonzept Berücksichtigung.

Insbesondere im Süden bzw. Südwesten des Plangebietes gibt es Böschungen mit teils erheblichen Höhenversätzen. Hier werden für zwei Bereiche vorsorglich Flächen für Aufschüttungen festgesetzt, auf denen die Oberfläche der Grundstücke durch Auffüllung den Höhen der angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen ist.

Auffüllungen und Abgrabungen sind ggf. genehmigungsbedürftig. Hierüber ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten Auskunft bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzuholen.

Weitere flächige Darstellungen erfolgen aus Gründen der Lesbarkeit in der Planzeichnung nicht. Es ist davon auszugehen, dass die wesentlichen Geländebewegungen bereits im Zuge der Abbrucharbeiten bzw. spätestens mit Beginn der Erschließungsarbeiten erfolgen. Für die späteren privaten Neubauten sind diese Angaben von untergeordneter Relevanz. Es wird jedoch an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die vorliegende Baugrunderkundung auf stichprobenartigen Erkundungen basiert und kein gebäudebezogenes Gründungsgutachten ersetzt. Dieses ist von den jeweiligen Bauherren vor Planungsbeginn einzuholen.

#### **4.13. Erhalt von Lagenetzpunkte**

Das Kataster- und Vermessungsamt hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, so sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

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. Darauf wird entsprechend auf der Planzeichnung hingewiesen.

## 5. Örtliche Bauvorschrift gem. 86 LBauO M-V

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zur freien Landschaft. Die abgestufte Bebauung mit einer Höhenwicklung von außen nach innen wird bereits als wichtiger Beitrag zum Schutz des Ortsbildes eingestuft.

Aufgrund der Fernwirkung ist das Dach eines Gebäudes das prägendste Element. In der unmittelbaren Umgebung des geplanten Baugebietes herrschen eingeschossige Gebäude mit zumeist steil geneigtem Dach vor. Die Gemeinde Lüdersdorf möchte, dass diese Prägung auch weiterhin das Ortsbild bestimmt.

Gleichzeitig ein soll ein Baugebiet entwickelt werden, in dem Bauherren auch individuellen Bebauungsvorstellungen verwirklichen können.

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich daher auf Festlegungen zur Dachgestalt, zu Einfriedungen und zu den Stellplätzen gem. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 21 der Gemeinde Lüdersdorf „Am Lüdersdorfer Graben“. Im Einzelnen werden folgende Regelungen getroffen:

### **Dachgestalt**

Insbesondere die Dächer prägen das Ortsbild weithin sichtbar. Dachflächen sollen gestalterisch an die bauliche Umgebung angepasst werden, um das typische Ortsbild mit geneigtem Dach, klaren und ruhigen Dachformen und eher matten Dacheindeckungen zu sichern. Dies gilt für Neubauten ebenso wie für Erweiterungen und die Neueindeckung von Dächern.

Für die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper sind daher im Plangebiet nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 - 51 Grad zugelassen.

Im gesamten Plangebiet sollen auch sog. Mansarddächer zulässig sein. Diese Dachflächen sind abgeknickt und weisen unterhalb des Knicks eine deutlich steilere, oft fast senkrechte, Dachneigung auf. Dadurch wird eine Bauform ermöglicht, die optisch durch das geneigte Dach und eine Dacheindeckung geprägt ist, gleichzeitig aber kaum Schrägen im Dachraum erfordert und so eine andere Wohnqualität bietet.

Im WA 2 und somit im Inneren des zukünftigen Wohngebietes sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig, da sie hier, auch aufgrund der ergänzend getroffenen Höhenfestsetzungen, keine negative Fernwirkung entfalten. Damit sollen auch moderne, kubisch anmutende Bauten möglich sein, ohne das Ortsbild zu überprägen.

Doppelhäuser sind mit gleichen Dachformen sowie Dachneigungen bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.

Eine gestalterische Angleichung von Haupt- und Nebengebäuden und eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform sind auch für Nebengebäude wünschenswert. Da umgebend bereits viele Nebengebäude mit Flachdächern versehen sind, werden hierzu jedoch keine weiteren Einschränkungen getroffen. Es wird festgesetzt, dass die Vorschriften zur Dachneigung nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. §12 BauNVO gelten.

Für die Dacheindeckung sind zudem nur Materialien mit matter Oberfläche in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder im Farbspektrum Mittelgrau bis Anthrazit zulässig.

Die Farbauswahl entspricht dem in der näheren Umgebung vorkommenden, eher gedeckten Farbspektrum. Im Umkehrschluss sollen im Ort unübliche Farben wie u. a. blau oder grün durch diese eindeutige Festlegung ausgeschlossen werden.

Dachgauben oder Dacheinschnitte dürfen insgesamt nicht mehr als 50% der Gesamtlänge der Dachseite betragen. Dies dient dem Zweck, die in der näheren Umgebung noch immer vorherrschenden klaren Dachstrukturen zu bewahren und ausgewogenen Gebäudeproportionen zu erhalten.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Sonnenkollektoren etc.) sind auf den Dachflächen möglich und ausdrücklich erwünscht, um eine klimaschonende Energiegewinnung zu unterstützen. Moderne Solaranlagen sind heute meist blendfrei gestaltet. Aufgrund der raumbildenden und gestalterischen Wirkung der ortsüblichen Dachneigung sollten sie, wenn möglich, mit der Neigung der Dachflächen verlegt werden.

Zudem ist bei der Anordnung der Module möglichst die Fassaden- und Dachgestalt zu berücksichtigen. Weiterhin zugelassen sind begrünte Dächer, da sie einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

### **Einfriedungen**

Das Bild eines Straßenraumes ist maßgeblich durch die Abfolge von Vorgarten- bzw. Gartenzonen und Grünstrukturen geprägt. Insbesondere hohe und dichte Zäune beeinträchtigen die Entstehung eines aufgelockerten Straßenraumes.

Im Plangebiet sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen als Grundstückseinfriedungen daher nur senkrecht gelattete Holzzäune, Mauern oder Stabmetallzäune bis zu einer Höhe von max. 1,2 m oder freiwachsende Lebendhecken/ Laubhecken (z. B. *Fagus sylvatica* – Rot-Buche, *Ligustrum vulgare* – Gewöhnlicher Liguster, *Carpinus betulus* – Hain-Buche) zulässig.

Freiwachsende Hecken sollen selten, in der Regel nur im Winter, geschnitten werden und bieten daher wichtige Rückzugsorte für verschiedene Tier- und Vogelarten. Es ist allerdings gleichwohl darauf zu achten, dass Verkehrsflächen in Gänze freigehalten und in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

Die Hecke kann mit nur einer Art oder aber in Kombination von verschiedenen Arten gepflanzt werden. Solche Hecken haben eine deutlich andere, positivere Wirkung auf den Straßenraum als Zäune und dürfen daher höher sein.

Dadurch ist gewährleistet, dass auch Grundstücke deren Freiräume zur Straße orientiert sind, ausreichend individuelle Möglichkeit zur Abschirmung haben.

Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche.

## **Stellplätze**

Auch wenn Lüdersdorf über einen Bahnanschluss verfügt, ist der ländliche Raum noch sehr durch den motorisierten Individualverkehr geprägt. Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Dies wird auch bei Wohngebäuden mit Mietwohnungen als erforderlich angesehen. Die Flächen für Stellplätze sind entsprechend vorzuhalten, müssen dabei aber nicht notwendigerweise voll versiegelt erstellt werden.

## **Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften**

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschrift den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen kann. Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 1 Nr. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

## **6. Planungsalternativen**

Durch die gewünschte Nachnutzung des leerstehenden Areals eines ehemaligen LPG-Technikstandortes gibt es keine Standortalternativen. Auch die Erschließung ist durch die Nutzung der vorhandenen Zufahrt zum Gelände und der vorliegenden Höhenlage als Ringschließung weitgehend vorgegeben. Erheblich vom vorliegenden Konzept abweichende Planungsalternativen oder alternative Nutzungskonzepte liegen daher nicht vor.

## **7. Bodenordnung, Kosten und Finanzierung**

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Realisierung der Planungsabsichten nicht erforderlich. Die Beräumung und Grundstücksneuordnung erfolgt durch die Wohnpark Lüdersdorf UG als Erschließungsträgerin, mit der die Gemeinde entsprechende Vereinbarungen zu Kostenübernahmen und Erschließungsbeiträgen getroffen hat.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde Lüdersdorf lediglich Unterhaltungskosten für die geplanten öffentlichen Grünflächen.

**8. Flächenangaben (alle Angaben gerundet)**

<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>Neuplanung</b>	
<b>WA1 - I - GRZ 0,35:</b>		<b>13.644 m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete West:	8.294 m <sup>2</sup>	
Allgemeine Wohngebiete Süd:	5.350 m <sup>2</sup>	
<b>WA2 - II - GRZ 0,30:</b>		<b>15.409 m<sup>2</sup></b>
Allgemeine Wohngebiete Ost:	6.662 m <sup>2</sup>	
Allgemeine Wohngebiete Mitte/West:	3.351 m <sup>2</sup>	
Allgemeine Wohngebiete Mitte/Ost:	5.396 m <sup>2</sup>	
<b>Wohngebietsflächen gesamt:</b>	<b>29.0593 m<sup>2</sup></b>	
<b>Gemeinbedarf</b>	3.144 m <sup>2</sup>	
<b>Gemeinbedarf gesamt:</b>	<b>3.144 m<sup>2</sup></b>	
<b>Verkehrsflächen:</b>	4.539 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen gesamt:</b>	<b>4.539 m<sup>2</sup></b>	
<b>Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung:</b>		
Privatweg	115 m <sup>2</sup>	
Fußweg	129 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung ges.:</b>	<b>244 m<sup>2</sup></b>	
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>		
Trafo	135 m <sup>2</sup>	
<b>Versorgungsanlagen gesamt:</b>	<b>135 m<sup>2</sup></b>	
<b>Grünflächen:</b>		
Öffentliche Grünfläche	4.797 m <sup>2</sup>	
(davon ca. 2.225 m <sup>2</sup> Lärmschutzwall)	m <sup>2</sup>	
<b>Grünflächen gesamt:</b>	<b>4.797 m<sup>2</sup></b>	
<b>Waldfläche:</b>	640 m <sup>2</sup>	
<b>Versorgungsanlagen gesamt:</b>	<b>640 m<sup>2</sup></b>	
<b>Fläche für die Regelung des Wasserabflusses</b>		
Sickerbecken	733 m <sup>2</sup>	
<b>Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ges.:</b>	<b>733 m<sup>2</sup></b>	
<b>Geltungsbereich des B-Plans</b>	<b>43.285 m<sup>2</sup></b>	

Die Planung wird im Auftrag der Wohnpark Lüdersdorf UG und im Einvernehmen mit der Gemeinde Lüdersdorf durch das Büro M O R GbR, Rotenburg (Wümme) ausgearbeitet.

Lüdersdorf, den .....

Bürgermeister



# Übersicht Bestandsnutzung

M 1:1.000



## Flächenübersicht:

	<b>Gebäudebestand</b>	ca. 6.180 m <sup>2</sup>
	<b>Beton/ gegossen</b>	ca. 5.360 m <sup>2</sup>
	<b>Schotterflächen</b>	ca. 1.895 m <sup>2</sup>
	<b>unversiegelt / aber verdichtet</b>	ca. 3.655 m <sup>2</sup>

Die Plangrundlage mit Stand vom 09/02/2018 wurde erstellt durch das:  
 Vermessungsbüro Bauer und Siwek  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Kanalstraße 20 23970 Wismar  
 TEL (03841) 28 32 00, Fax (03841) 21 39 83

<b>M</b> MAASS	<b>O</b> GESTALTUNG	<b>R</b> RÖNDIGS	M O R GbR Architekten • Stadtplaner • Ingenieure Scheffeler Weg 9, 27356 Rotenburg Tel. 0 42 61 - 91 91 9-0 E-Mail: info@morarchitekten.de
-------------------	------------------------	---------------------	--

VORHABEN: Bebauungsplan Nr. 21 Lüdersdorf "ehem. Technikstützpunkt der LWL"	PROJEKT NR.: LÜD-015
AUFTRAGGEBER: ROS Baulandentwicklung GmbH Herr Michiel Ros Dorfstraße 40, 21272 Döhle	PLANUNGSLORT: Hauptstraße, 23923 Lüdersdorf

PLANSTUFE: Entwurf	PLANINHALT: Bestandsflächen/ Übersicht	MASSSTAB: 1:1.000	ERSTELLT: 08.02.2019	BLATT NR.: B-01
		SB/GEZ.: OE	GEÄNDERT:	INDEX:

