

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Einzelhandel am Bahnhof" der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Bearbeitung:</i> Gesa Kortas-Holzerland	<i>Datum</i> 19.05.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Lüdersdorf (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Lüdersdorf (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hat am 19.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ gefasst.

Das Planungsziel besteht in der Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes verbunden mit der Verlagerung des Aldi-Marktes an diesem Standort. Das städtebauliche Ziel besteht in der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat die für den Bebauungsplan erforderliche Planungsanzeige gestellt. Den Zielsetzungen des Bebauungsplanes stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Der Bebauungsplan Nr. 24 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Hierzu wurde die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt. Die überschlägige Prüfung hat ergeben, dass voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und dass keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, sodass das Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden kann.

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.07.2006. Mit der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde für einen Teilbereich des Plangebietes anstelle des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tankstelle ausgewiesen. Mit Abschluss des Planverfahrens wird eine erneute Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Es gelten dann wieder die Zielsetzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 11.10.2019 bis einschließlich 25.10.2019 im Amt Schönberger Land unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu der Planung äußern. Die berührten Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren fließen entsprechend dem Abwägungsvorschlag der Gemeinde in die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen ein. Maßgeblich sind die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Hierbei werden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt, sodass der Schutz der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt werden kann. Der Bebauungsplan ersetzt nach Rechtskraft die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für den Neubau einer SB-Tankstelle zwischen Landesstraße und Bahnhofstraße in Herrnburg und einen Teil der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für das Gebiet „Am Bahnhof“ (Einkaufszentrum Herrnburg).

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg bestehend aus der Planzeichnung Teil (A) und dem Text Teil (B), begrenzt:

- im Norden: durch die Bahnhofstraße,
- im Osten: durch das vorhandene Einkaufszentrum,
- im Süden: durch die Anlagen der Deutschen Bahn AG, Bahnstrecke Lübeck – Bad-Kleinen-Straßburg (Uckerm.),
- im Westen: durch die Hauptstraße (Landesstraße 02)

und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.

4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.

5. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Lüdersdorf deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €
FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein

Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

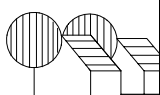
Anlage/n

1	B24 Lüdersdorf_BV-Plan_Entwurf_A3A4 (öffentlich)
2	B24 Lüdersdorf_Teil-B Text_BV_Entw_2 (öffentlich)
3	B 24 Lüdersdorf_BG_BV_Entw-4+DB (öffentlich)

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 24 DER GEMEINDE LÜDERSDORF

„EINZELHANDEL AM BAHNHOF“
IM ORTSTEIL HERRNBURG
GEMÄß § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

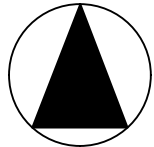
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

ÜBERSICHTSPLAN MIT DARSTELLUNG DER PLANGELTUNGSBEREICHE



M 1 : 1.000

Geltungsbereich der Satzung
über die 14. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 5
"Neubau einer SB-Tankstelle"

Geltungsbereich der Satzung
über die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5
für das Gebiet "Am Bahnhof"
(Einkaufszentrum Herrnburg)

Geltungsbereich der Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 17 "Bookhorstkoppel"
im Ortsteil Herrnburg (in Aufstellung)

BEREICH A

BEREICH B

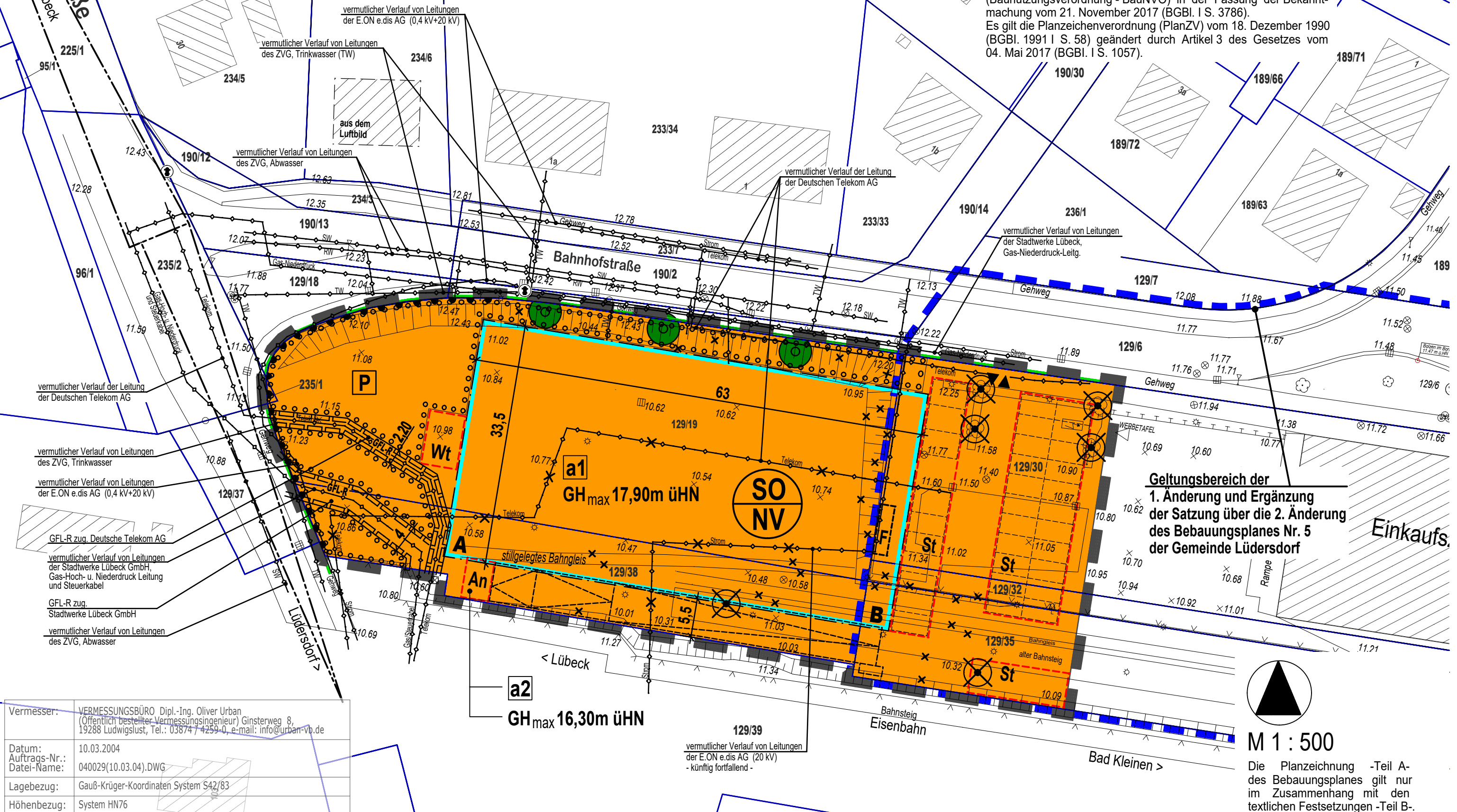
BEREICH C

**zukünftiger Geltungsbereich
des Bebauungsplanes Nr. 24
"Einzelhandel am Bahnhof"
der Gemeinde Lüdersdorf
im Ortsteil Herrnburg**

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 24 „EINZELHANDEL AM BAHNHOF“ DER GEMEINDE LÜDERSDORF IM ORTSTEIL HERRNBURG GEMÄß NACH § 13A BAUGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO Dipl.-Ing. Oliver Urban (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) Ginsterweg 8, 19288 Ludwigslust, Tel.: 03874 7 4259-0, e-mail: info@urban-vo.de
Datum:	10.03.2004
Auftrags-Nr.:	040029(10.03.04).DWG
Datei-Name:	
Lagebezug:	Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83
Höhenbezug:	System HN76

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiete	<u>SO</u> NV
Art der Nutzung	Sonstiges Sondergebiet (NV - Nahversorgung) § 11 Abs. 2 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,6
Bauweise	a
maximale Gebäudehöhe	siehe Planzeichnung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Nahversorgung

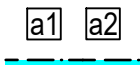
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,6
GH_{max} 17,90m üHN

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
maximale Gebäudehöhe in Meter ü HN76

§ 16 BauNVO



BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Abweichende Bauweise

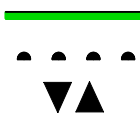
§ 22 Abs. 4 BauNVO und

Baugrenze

§ 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-
LEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

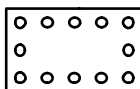
§ 9 Abs. 6 BauGB



Vermutlicher Verlauf von Leitungen,
- unterirdisch Leitung

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE
BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,
UND STRÄUCHERN

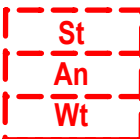
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

- Stellplätze (St)

- Anlieferung (An)

- Wärmetauscher (Wt)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

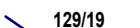
§ 9 Abs. 6 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über
den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf

§ 9 Abs. 7 BauGB

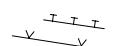
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



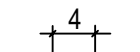
vorhandener Trafo / Leuchte / Baum



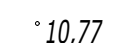
vorhandener Zaun



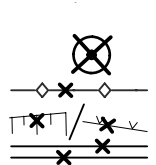
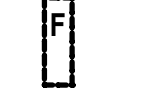
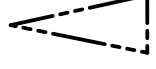
vorhandene Böschung



Bemaßung in Metern



Geländehöhe in Meter üHN76

	künftig entfallende Darstellungen - Baum - unterirdische Leitung - Böschung / Zaun - Gleis
	geplante Rampe (Anlieferung)
	beispielhafte Anpflanzung von Bäumen
	Hydrantenstandort, außerhalb des Geltungsbereiches
A, B	Punkte, i.V.m. Festsetzung I.3.1
	Fahrradstände (F)
	Sichtdreieck
	Kennzeichnung Standort Werbepylon

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Uns Amtsblatt“ am..... erfolgt. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG als überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien durchgeführt.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Amt Schönberger Land während der angegebenen Zeiten in der Zeit vom bis zum unterrichten und zu der Planung äußern.
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich während folgender Zeiten montags bis donnerstags 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr, dienstags und donnerstags 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Schönberger Land, Fachbereich IV, öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Uns Amtsblatt“ am..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Lüdersdorf deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden ergänzend unter <https://www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen/Auslegungen> in das Internet eingestellt.

Lüdersdorf, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den.....

(Stempel)

.....
Unterschrift

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 24 wurde durch einfachen Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.

Lüdersdorf, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Lüdersdorf, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Uns Amtsblatt“ am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Lüdersdorf, den.....

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 „EINZELHANDEL AM BAHNHOF“ IM ORTSTEIL HERRNBURG DER GEMEINDE LÜDERSDORF GEMÄSS § 10 BAUGB

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg der Gemeinde Lüdersdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 24 DER GEMEINDE LÜDERSDORF „EINZELHANDEL AM BAHNHOF“ IM ORTSTEIL HERRNBURG IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO, § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO)

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind allgemein zulässig:
- ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1.300 qm,
 - Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager,
 - Räume für die Verwaltung,
 - Sozialräume,
 - Stellplätze.
- 1.3 Über die in Ziffer 1.2 genannten Anlagen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „Nahversorgung“ dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

- 2.1 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl
Im Sondergebiet „Nahversorgung“ ist die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- 2.2 Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen
Im Sondergebiet „Nahversorgung“ kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen) in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.
- 2.3 Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Abweichend davon ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 25,00 m üHN zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, §§ 23 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ darf die Baugrenze im Abschnitt zwischen den Punkten A und B (parallel zur Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen-Straßburg (Uckerm.))

durch Rampen, Zufahrten und dem Betrieb dienende Nebenanlagen bis zu einer Tiefe von 5,50 m überschritten werden.

- 3.2 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3 Für das Sondergebiet „Nahversorgung“ wird die abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen darf die Länge der Gebäude bis zu 63,00 m betragen.
- 3.4 Für das Sondergebiet „Nahversorgung“ wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Anlieferung darf an die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

4. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind die Baugebietsflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungerecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck GmbH sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungerecht zugunsten der Telekom zu belasten.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- 1.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als geschlossene Gehölzanzpflanzung auszubilden. Die Pflanzabstände sind mit 1,00 m x 1,00 m zu bemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten, Höhe von 60-100 cm, mindestens 3 Triebe, zu verwenden: Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Paffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Bibernellrose (*Rosa spinosissima*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*).
- 1.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Errichtung eines Werbebeylons ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Für die mit Anpflanzgeboten festgesetzten Einzelbäume sind Feld-Ahorne (*Acer campestre*) als Hochstamm, 3x verpflanzte mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden. Es sind drei Einzelbäume in einem Maximalabstand von 15,00 m anzupflanzen. Drei weitere Einzelbäume sind ohne Standortvorgabe innerhalb des Plangeltungsbereiches anzupflanzen.
- 1.4 Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser und Boden
Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

- 1.5 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung
Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist oder Anforderungen des Schallschutzes entgegenstehen, sind Zufahrten, Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen in versickerungsfähigem Aufbau auszuführen. Die Verkehrssicherheit darf nicht beeinträchtigt werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. DENKMALSCHUTZ - BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

IV. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. BODENSCHUTZ

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

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

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

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen,

dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden baulichen Anlagen schadhaft belastet ist.

3. GRUNDWASSERSCHUTZ

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

4. ANFORDERUNGEN AN DIE SICHERUNG DES AUSREICHENDEN SCHALLSCHUTZES

- 4.1 Der Betrieb des Einzelhandelsbetriebes erfolgt ausschließlich in den Zeiten von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr.
- 4.2 Die Abschirmung des Einkaufswagen-Sammelstandortes des Einzelhandelsbetriebes ist nach Norden durch eine bis zur Überdachung reichende Verglasung o. ä. mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 22 dB auszubilden.
- 4.3 Es ist die Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen bei Befestigung der Fahrgassen mit Verbundsteinpflaster vorzusehen. Bei einer Asphaltierung der Fahrgassen können Standard-Einkaufswagen verwendet werden.
- 4.4 Die Sicherung der Realisierung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag, welcher vor Satzungsbeschluss wirksam sein muss.

5. LICHEMISSIONEN

Beleuchtete Werbeanlagen sind in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06:00 Uhr unzulässig.

6. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

7. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Der vorhandene Leitungsbestand und Kabel innerhalb des Plangebietes sind bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisungen und sonstige Anforderungen der einzelnen Versorger sind zu beachten.

8. ARTENSCHUTZ

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

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

9. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN

Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

10. HINWEISE DER DEUTSCHEN BAHN AG

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

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

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

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

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

11. PLANERSATZ

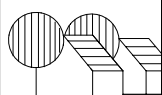
Der Bebauungsplan ersetzt nach Rechtskraft die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für den Neubau einer SB-Tankstelle zwischen Landesstraße und Bahnhofstraße in Herrnburg und einen Teil der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für das Gebiet „Am Bahnhof“ (Einkaufszentrum Herrnburg).

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 24 DER GEMEINDE LÜDERSDORF

„EINZELHANDEL AM BAHNHOF“
IM ORTSTEIL HERRNBURG
GEMÄß § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	5
1.	Planungsgegenstand	5
1.1	Planungsanlass	5
1.2	Erforderlichkeit der Planung	5
1.3	Lage und Größe des Plangebietes	6
1.4	Plangrundlage	7
1.5	Bestandteile des Bebauungsplanes	7
1.6	Wesentliche Rechtsgrundlagen	7
2.	Planverfahren	8
2.1	Planverfahren der Innenentwicklung	8
2.2	Verfahrensdurchführung	10
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	10
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm	10
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
3.3	Flächennutzungsplan	13
3.4	Landschaftsplan	14
4.	Beschreibung des Plangebietes	14
4.1	Städtebaulicher Bestand	14
4.1.1	Ortsteil Herrnburg	14
4.1.2	Satzungsbereich sowie nähere Umgebung	15
4.1.3	Bahnanlagen	16
4.2	Naturräumlicher Bestand	16
4.3	Topographie, Bodenverhältnisse, Kampfmittel	17
4.4	Schutzgebiete-Schutzobjekte	18
4.4.1	Internationale Schutzgebiete	18
4.4.2	Nationale Schutzgebiete	19
4.4.3	Geschützte Biotope	20
4.5	Technische Infrastruktur	21
4.5.1	Verkehrsinfrastruktur	21
4.5.2	Ver- und Entsorgung	22
4.6	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	22
5.	Planungsziele und Planungsalternativen	22

5.1	Planungsziele	22
5.2	Städtebauliches Konzept	22
5.3	Planungsalternativen	25
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	25
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	25
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	25
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	27
6.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	29
6.1.4	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	31
6.2	Grünordnerische Festsetzungen	32
6.2.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	34
6.3.1	Denkmalschutz - Bodendenkmale	34
6.4	Flächenbilanz	35
7.	Verkehrliche Erschließung	35
7.1	Gesamtbetrachtung und äußere Erschließung	35
7.2	Innere Erschließung	37
7.3	ÖPNV-Anbindung	37
7.4	Fußläufige Erschließung/ Fahrraderschließung	37
8.	Immissionsschutz	38
9.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	41
10.	Ver- und Entsorgung	49
10.1	Trinkwasserversorgung	49
10.2	Schmutzwasserbeseitigung	49
10.3	Niederschlagswasserbeseitigung	50
10.4	Brandschutz/ Löschwasser	50
10.5	Elektroenergieversorgung	50
10.6	Gasversorgung	51
10.7	Telekommunikation	51
10.8	Abfallentsorgung	51
11.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	51
11.1	Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung	51
11.2	Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung	52
11.3	Verkehrliche Auswirkungen	52
11.4	Auswirkungen auf die Umwelt	53
11.5	Kosten	55
11.6	Realisierung des Bebauungsplanes	56
12.	Hinweise und Empfehlungen	56
12.1	Bodenschutz	56
12.2	Grundwasserschutz	56

12.3	Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes	56
12.4	Lichtemissionen	57
12.5	Munitionsfunde	57
12.6	Ver- und Entsorgungsleitungen	57
12.7	Artenschutz	58
12.8	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	58
12.9	Hinweise der Deutschen Bahn AG	58
12.10	Planersatz	59

TEIL 2	Ausfertigung	61
---------------	---------------------	-----------

1.	Beschluss über die Begründung	61
2.	Arbeitsvermerke	61

TEIL 3	Anlagen	62
---------------	----------------	-----------

Anlage 1:	Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg der Gemeinde Lüdersdorf, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing Volker Ziegler, 23879 Mölln, Gutachten Nr.19-08-1 vom 30.07.2019.	62
Anlage 2:	Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen durch die Erweiterung des Einkaufszentrums in Herrnburg, urbanus GbR, 23552 Lübeck, Gutachten vom 31.08.2018.	62

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
------------------------------	--------------

Abb. 1:	Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf „Einzelhandel am Bahnhof“, Orthofoto überlagert mit Parzellen, M: 1:2.000 (Quelle: Herausgeber: GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0, Abruf: 29.04.2020, mit eigener Bearbeitung)	6
Abb. 2:	Überlagerung Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit seinen Berichtigungen (Quelle: Gemeinde Lüdersdorf mit eigener Bearbeitung)	14
Abb. 3:	Naturräumlicher Bestand des östlichen Teilbereiches, Blick nach Norden (Eigene Bestandsaufnahme)	16
Abb. 4:	Naturräumlicher Bestand des westlichen Teilbereiches, Blick nach Nordwesten (Eigene Bestandsaufnahme)	17
Abb. 5:	Übersicht FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes,	19
Abb. 6:	Übersicht NSG und LSG in der Umgebung des Plangebietes,	20
Abb. 7:	Übersicht Biotope in der Umgebung des Plangebietes,	21
Abb. 8:	Städtebauliches Konzept (Quelle: Planungsbüro Mahnel 2019)	24
Abb. 9:	Teilbereiche der Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen (Quelle: Urbanus GbR, Lübeck, Stand: 30.07.2019)	36

Abb. 10: Geplante fußläufige Verbindungen (Grün) (Quelle: Architektin Inke Nolte, Lübeck, vom 23.04.2020)	37
Abb. 11: Lageplan mit Immissionsorten (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Stand 15.08.2019)	39
Abb. 12: Bestandsaufnahme Plangebiet an der Bahnhofstraße (eigene Aufnahme)	44
Abb. 13: Bestandsaufnahme Plangebiet an der Bahnstrecke (eigene Aufnahme)	44
Abb. 14: Prognostizierte Verkehrsbelastung 2030 ohne Umsetzung der Planungen (Quelle: Urbanus GbR, Lübeck, Stand: 30.07.2019)	53
Abb. 15: Prognostizierte Verkehrsbelastung 2030 mit Umsetzung der Planungen (Quelle: Urbanus GbR, Lübeck, Stand: 30.07.2019)	53
Abb. 16: Darstellung des Plangeltungsbereiches auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes“ (Quelle: Gemeinde Lüdersdorf mit eigener Bearbeitung)	60

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Lüdersdorf befindet sich im Nordwesten der Region Westmecklenburg im Nordwesten Mecklenburg-Vorpommerns. Sie gehört zum Amt Schönberger Land im Landkreis Nordwestmecklenburg, das Gemeindegebiet umfasst 54,3 km². Die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein sowie das Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck befinden sich unmittelbar westlich des Gemeindegebietes.

Seit der Wiedervereinigung ist die Bevölkerungszahl in Lüdersdorf stark angestiegen, es leben 5.320 Einwohner (Stand: 30.06.2018)¹ in der Gemeinde. Siedlungsschwerpunkte sind die Ortsteile Lüdersdorf und Herrnburg. Besonders der Ortsteil Herrnburg profitiert von seiner Lage im Nahbereich der Hansestadt Lübeck, er ist derzeit ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort.

In Herrnburg, nördlich des Bahnhofes, ist seit 1996 ein Nahversorgungszentrum, bestehend aus einem Edeka-Markt, einem Discounter Aldi sowie mehreren kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben angesiedelt. Planungsziel der Gemeinde Lüdersdorf ist es, dieses Nahversorgungszentrum weiterhin zukunftsfähig zu entwickeln und eine Erweiterung entsprechend der geänderten Marktanforderungen zu ermöglichen.

Anlass der Planung ist ein Antrag des Vorhabenträgers H.O.L.M. Grundstücksgesellschaft mit dem Ziel der Verlagerung des Discounters Aldi aus der Straße „Am Bahnhof“ in die Bahnhofstraße Ecke Hauptstraße, um den geänderten Marktanforderungen gerecht zu werden. Mit der Verlagerung ist eine Umgestaltung und Erneuerung des bestehenden Edeka-Marktes im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Am Bahnhof“ verbunden. Die Erschließung der Einzelhandelsbetriebe erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt des Edeka-Marktes. Der bisherige Standort des Aldi-Marktes wird aufgegeben und so einer neuen Nutzung zugeführt. Die Gemeinde Lüdersdorf favorisiert hierbei eine Nachnutzung als Einzelhandelsstandort, im Besonderen durch Verlagerung kleinerer Geschäfte aus dem Einkaufszentrum. Alternativ ist für die Gemeinde Lüdersdorf auch eine Nachnutzung als Gesundheitszentrum/ Ärztehaus mit ergänzenden Angeboten z.B. Fitnessstudio denkbar.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Lüdersdorf stellt mit dem Bebauungsplan Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg die planungsrechtliche Grundlage für eine Verlagerung und Vergrößerung des Discounters Aldi her. Der Satzungsbereich überdeckt und ersetzt im östlichen, kleineren Teil den Geltungsbereich der

¹ vgl. <https://www.schoenberger-land.de/amtsangehörige-Städte-Gemeinden/Lüdersdorf> [Abruf: 16.04.2020]

Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Am Bahnhof“ (Einkaufszentrum Herrnburg) sowie im westlichen, größeren Teil den Geltungsbereich der seit 26. Juni 2015 rechtsverbindlichen Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, welche einen Neubau einer SB-Tankstelle an gleicher Stelle zum Ziel hatte. Die geplante Nutzung des Geländes kann damit nicht aus den bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen abgeleitet werden.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich in der Gemeinde Lüdersdorf in der im westlichen Teil des Gemeindegebietes gelegenen Ortsteil Herrnburg. Er umfasst die Parzellen 235/1, 129/19 und 129/38 sowie Teile der Parzellen 129/30, 129/32 und 129/35 der Flur 1, Gemarkung Herrnburg. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die Bahnhofstraße,
- im Osten: durch das vorhandene Einkaufszentrum,
- im Süden: durch die Anlagen der Deutschen Bahn AG, Bahnstrecke (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.)
- im Westen: durch die Hauptstraße (L 02).

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 0,48ha.

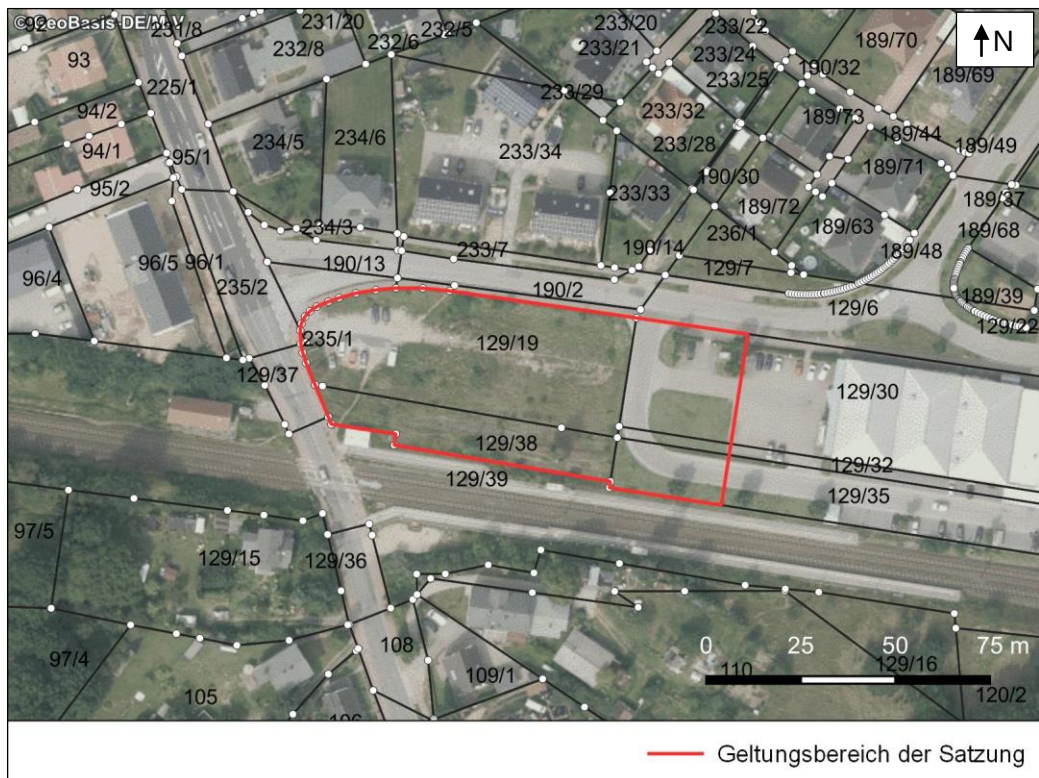


Abb. 1: Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf „Einzelhandel am Bahnhof“, Orthofoto überlagert mit Parzellen, M: 1:2.000 (Quelle: Herausgeber: GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0, Abruf: 29.04.2020, mit eigener Bearbeitung)

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan im Maßstab M 1:500 mit dem Höhenbezugssystem HN76, und dem Lagebezug Gauß-Krüger-Koordinatensystem S42/83, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Oliver Urban, Ludwigslust, mit Stand vom 10.03.2004.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M. 1:500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- 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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S.344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVOBl. M_V S. 682).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23.10.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2. Planverfahren

2.1 Planverfahren der Innenentwicklung

Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg wird in Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei dem Plangebiet um eine brach gefallene Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches, die nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Bei dem Plangebiet handelt es sich ursprünglich um eine durch Verkauf freigemachte und gemäß § 23 AEG freigestellte Bahnanlage. Es befinden sich noch Reste alter Gleisanlagen auf dieser Fläche. Die Aufstellung der Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Neubau einer SB-Tankstelle an gleicher Stelle erfolgte 2015 ebenfalls nach §13a BauGB, gelangte jedoch nie zur Umsetzung.

Das Plangebiet berührt keine Außenbereichsflächen und wird vollständig von besiedelter Fläche umgrenzt. Im Norden, Westen und Süden des Satzungsbereichs schließen sich direkt Verkehrsflächen an, auf welche im Norden Wohnbebauung, im Westen und Süden gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe folgt. In östlicher Richtung grenzt direkt das Einkaufszentrum an.

Durch die Insellage innerhalb von bereits bebauten Flächen und der vormaligen Bahnnutzung geht die Gemeinde davon aus, dass es sich um eine Wiedernutzbarmachung einer brach gefallenen Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches handelt.

Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,48ha. Damit liegt der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden kann in jedem Fall unter dem Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche des §13a Satz 1 Nr. 1 BauGB. Auf eine gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB überschlägige Prüfung kann dementsprechend verzichtet werden.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind ebenso nicht zu berücksichtigen.

Die geplante Nutzung als Einzelhandelsstandort gehört zu den Vorhaben, welche nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Anlage 1 sowie nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVPG-Gesetz – LUVPG M-V) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Nach Nr. 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8 der Anlage 1 Spalte 2 zum UVPG sowie nach Anlage 1 Nr. 30 LUVPG M-V ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandels-

betriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG durchzuführen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in einem sonstigen Gebiet, in dem ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Der Neubau des Lebensmittelmarktes überschreitet den in Anlage 1 zum UVPG angegebene Prüfwert von 1.200 m² Geschossfläche, der Prüfwert von 5.000 m² Geschossfläche wird, bei einer beabsichtigten Geschossfläche des Lebensmittelmarktes von ca. 2.400 m² jedoch unterschritten. Für dieses Vorhaben ist somit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung in Anwendung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Prüfkriterien durchgeführt. Das Amt Schönberger Land hat für die Gemeinde Lüdersdorf die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG durchgeführt. Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen des mit dem Bebauungsplan Nr. 24 vorzubereitenden Vorhabens hat ergeben, dass mit der Realisierung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Daher sind die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt, sodass das Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden kann.

Die Schutzzwecke und Ziele des ca. 150m westlich beginnenden Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Herrnburger Binnendüne und Duvennester Moor“ (EU-Nummer: DE 2130-302) oder der weiteren in § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes werden durch das geplante Einzelhandelsvorhaben nicht beeinträchtigt. Es werden überwiegend Ziel- und Quellverkehre, die mit der Nutzung des Aldi-Marktes verbunden sind, stattfinden. Eine Beeinträchtigung ist somit nicht zu erwarten.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es bestehen aufgrund der geplanten Nutzung keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Plangebiet liegt außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen; der Standort berührt keine Achtungs- oder Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz. Damit ist nicht abzusehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind jedoch in die Planung einzustellen. Der

Nachweis, dass die Voraussetzungen nach § 13a BauGB vorliegen wurde damit geführt.

2.2 Verfahrensdurchführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat in ihrer Sitzung am 19.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg gefasst.

Die Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) erfolgte am 31.01.2019. Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern nahm zur Planungsanzeige mit Schreiben vom 29.03.2019 Stellung. Entsprechend dem Bewertungsergebnis stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung vom 11. Oktober 2019 bis zum 25. Oktober 2019 im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG, an der Aushangtafel, 23923 Schönberg unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die berührten Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.10.2019 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwurfsunterlagen wurden durch die Gemeinde Lüdersdorf geprüft. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Satzungsunterlagen sowie die Begründung eingearbeitet.

Wird entsprechend des Fortschritts des Verfahrens ergänzt.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

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

Für die Gemeinde Lüdersdorf gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Gemeinde Lüdersdorf wird dem Mittelbereich Grevesmühlen, Oberbereich Schwerin zugeordnet.² Sie befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und ist als Zentraler Ort definiert.³ Zentrale Orte stellen danach die Knotenpunkte des Versorgungsnetzes, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine

² vgl. LEP M-V, S.29, Abb. 6

³ vgl. LEP M-V, Anhang 1 - Übersicht der Zentralen Orte und deren Nahbereiche (Stand: 31.12.2015)

flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gebündelt werden, dar. Die Gemeinden Rieps, Thandorf und Utrecht gehören zum Nahbereich des Zentralen Ortes Lüdersdorf.

Das LEP M-V legt im Programmsatz 3.2 die Aufgaben der Zentralen Orte fest. Demnach übernehmen diese eine Bündelfunktion als Vorrangstandort der Daseinsvorsorge, sie sollen so entwickelt werden, dass sie für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnehmen können. Dazu gehört neben einer angemessenen Erreichbarkeit auch die bedarfsgerechte Vorhaltung von Einrichtungen der Grundversorgung.

Gemäß LEP M-V Programmsatz 4.3.2 (1) **(Z)** sind Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig. Zur Sicherung einer räumlich geordneten Siedlungsentwicklung sind zentralörtliche Funktionen in dem Gemeindehauptort des jeweiligen Zentralen Ortes zu bündeln.

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

Der geplante Einzelhandelsstandort schließt eine Baulücke in der Gemeinde Lüdersdorf, Ortsteil Herrnburg und erfüllt in angemessener Weise die raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich einer Konzentration der weiteren Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Orte sowie durch die Bebauung einer Brachfläche einer nachhaltigen Nutzung vorhandener Flächenpotentiale. Dies dient der Stärkung der Zentralen Orte als Zentren der Grundversorgung und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 werden folgende Aussagen zu den Zielen und Grundsätzen für den Bereich der Gemeinde Lüdersdorf getroffen:

Die Gemeinde Lüdersdorf befindet sich im Westen der Planungsregion Westmecklenburg und im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raums Lübeck. Die Gemeinde ist gemäß Programmsatz 3.2 RREP WM als Zentraler Ort sowie als Grundzentrum festgelegt und dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet. Zentralörtlichen Funktionen, zu denen auch die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Gütern zählt, sind gemäß Programmsatz 3.2 (2) **(Z)** in den Hauptorten der als Zentrale Orte festgelegten Gemeinden zu bündeln. Abweichend von der Regel wird dieser Hauptort in der Gemeinde Lüdersdorf nicht im namensgebenden Ortsteil des Zentralen Ortes, sondern im Ortsteil Herrnburg verortet.

Die Grundzentren sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilräumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können. Die Grundzentren bilden die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der Ländlichen Räume und sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und

Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden (Programmsatz 3.2.2 (1)). Gemäß Programmsatz 3.2.2 (2) liegt die Gemeinde Lüdersdorf darüber hinaus im Stadt-Umland-Raum Lübeck und soll deshalb in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen.

Gemäß Programmsatz 4.1 (2) **(Z)** ist Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

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

In der Gemeinde Lüdersdorf befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Satzungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ ein ausgebauter Haltepunkt für den Regionalverkehr mit Anschluss an das überregionale Schienennetz. Die Gemeinde Lüdersdorf ist an das bedeutsame, regionale Straßennetz angebunden.

Mit der Planung möchte die Gemeinde Lüdersdorf das Grundzentrum weiter stärken und aufgrund der Lage im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches und hier insbesondere den vorhandenen Einzelhandelsstandort, als den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Lüdersdorf, sichern und entwickeln.

Aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf handelt es sich bei dem dargestellten Bereich um den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde. Eine Einordnung eines Gebiets als zentraler Versorgungsbereich kann häufig aus den vorhandenen tatsächlichen Gegebenheiten abgeleitet werden (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 1. Aufl. 2007, Rn. 163 ff.). Aus den tatsächlichen Verhältnissen lässt sich der hier vorhandene Gesamtstandort als tatsächliches Grund- oder Nahversorgungszentrum definieren. Aus den vorhandenen Nutzungen kann eine umfassende Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs abgeleitet werden, die durch Angebote von Dienstleistungen ergänzt wird. Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich innerhalb des Gemeindehauptortes in einer integrierten und verkehrsgünstigen Lage. Die Planung dient dem Erhalt und der Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches durch die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters innerhalb des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches. Zusätzlich ist die Ertüchtigung des Vollsortimenters mit angegliederten Dienstleistungsangeboten sowie Angeboten für Waren des mittelfristigen Bedarfs im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorgesehen. Die Versorgungsfunktion und der zentrale Versorgungsbereich, gelegen im Hauptort der Gemeinde, sind hinreichend durch die Anzahl der vorhandenen Betriebe am Standort bestimmt. Eine Verlagerung des Lebensmitteldiscounters aus der Gemeinde und aus dem zentralen Versorgungsbereich hätte unweigerlich eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches und des Grundzentrums zur Folge. Ziel der Gemeinde ist eine Sicherung und Entwicklung des zentralen

Versorgungsbereiches. Weitere Einzelhandelsnutzungen sind in der Gemeinde Lüdersdorf bisher nicht prägend vorhanden.

Das Grundzentrum Lüdersdorf wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der verbrauchernahen Nahversorgung als Siedlungsstandort gestärkt und weiterentwickelt.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat zu den beabsichtigten Planungszielen eine Planungsanzeige gestellt. Entsprechend dem Bewertungsergebnis vom 29.03.2019 stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.07.2006 wurde in zwei Teilbereichen geändert und in zwei Teilbereichen berichtigt. Für den westlichen Teilbereich des Satzungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ wurde mit der zweiten Berichtigung des Flächennutzungsplanes anstelle eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ ausgewiesen. Dies geschah im Rahmen der Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Neubau einer SB-Tankstelle, welche jedoch nie verwirklicht wurde.

Für den östlichen Teilbereich des Satzungsgebietes sieht der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf bereits ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vor.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg ist nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ entspricht den Zielsetzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.07.2006. Mit der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde für einen Teilbereich des Plangebietes anstelle des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tankstelle ausgewiesen. Mit Abschluss des Planverfahrens wird eine erneute Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Nach der Berichtigung gelten wieder die ursprünglichen Ziele des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, sodass aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

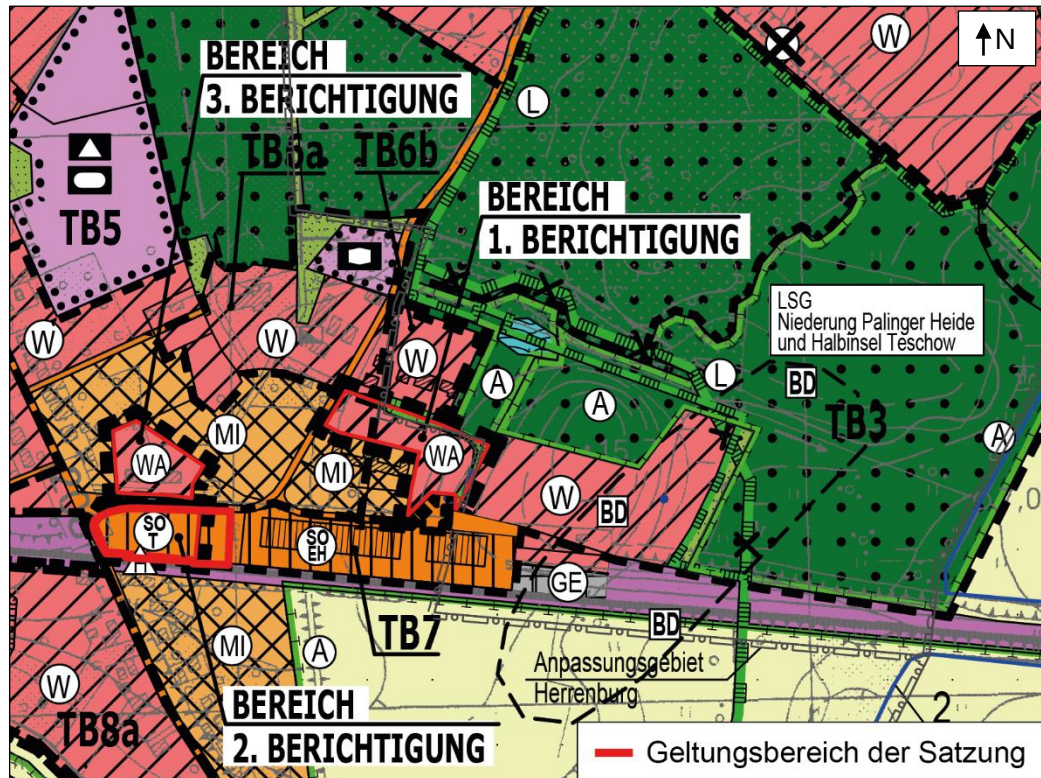


Abb. 2: Überlagerung Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit seinen Berichtigungen (Quelle: Gemeinde Lüdersdorf mit eigener Bearbeitung)

3.4 Landschaftsplan

Der rechtswirksame Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Stand 2004) stellt für das Plangebiet Flächen für Bahnanlagen und Bauflächen dar.

Bei der Aufstellung der Satzung wurde das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg beachtet.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Städtebaulicher Bestand

4.1.1 Ortsteil Herrnburg

Entsprechend seiner Geschichte stellt sich das Ortsbild Herrnburgs heute stark fragmentiert dar. An das überregionale Straßennetz ist Herrnburg durch die Hauptstraße (Landesstraße 02) angebunden. Diese durchquert den Ortsteil von Nordwesten nach Südosten und bindet im weiteren Verlauf im Nordwesten im Bereich Lübeck an die Bundesstraße 75 und im Südosten an die Bundesautobahn 20 an. Durch den Ortsteil Herrnburg verläuft eine Hauptstrecke der Deutschen Bahn von Stettin nach Lübeck, Bahnstrecke (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.), über einen Haltepunkt besteht eine Anbindung an den Regionalverkehr. Die älteren Gebäude des Ortes ordnen sich entlang der „Hauptstraße“ in für ein Straßendorf typischer Weise unregelmäßig giebel- oder traufständig und teilweise auch quer zur Straße an. Von der Hauptstraße zweigt im Südosten des Ortes die „Straße Schattin“ Richtung Süden sowie der „Paligner Weg“ Richtung Nordosten ab.

Ungefähr in der geografischen Mitte des Ortsteils befindet sich der Bahnhof Herrnburg, unmittelbar nordöstlich davon das Nahversorgungszentrum. Nordöstlich und südlich des Bahnhofes sowie westlich der Hauptstraße findet sich Bebauung mit gemischter Nutzung aus Wohnen und Gewerbe.

Der Norden des Ortsteils wird durch mehrere, nach der Wiedervereinigung entstandene Wohngebiete gebildet. Diese stellen sich als Cluster aus Ein-, Doppel- sowie Reihenhäusern in Zeilen- und Reihenbebauung dar und sind mit dem Rest des Ortsteils Herrnburg nur über die „Bahnhofstraße“ sowie die Straße „Krüzkamp“ verbunden. Die Gebäudestruktur in Herrnburg besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern mit Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdächern.

4.1.2 Satzungsbereich sowie nähere Umgebung

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg besteht im westlichen Teil aus einem brachliegenden, ehemaligen Bahngelände, welches temporär als Parkplatz genutzt wird sowie im östlichen, geringerem Teil aus einer bereits als Zufahrt und Parkplatz ausgebauten Fläche. Das Plangebiet ist als relativ ebene Baufläche gekennzeichnet, auf der sich aktuell keine Bestandsgebäude befinden. Im Plangebiet befindet sich ein stillgelegtes Bahngleis.

Östlich schließt sich an das Satzungsgebiet das bestehende Nahversorgungszentrum, ein Gewerbebau mit zwei Etagen sowie Walm- und Zeltdächern, sowie im weiteren Verlauf ein eingeschossiger Discounter Aldi mit Satteldach an. Der im Bestand vorhandene Discounter Aldi befindet sich derzeit im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ im Ortsteil Herrnburg. Das Planungsziel bestand bisher darin, den Standort an die geänderten Marktanforderungen anzupassen, die Anlieferzone zu verlagern und eine Verkaufsfläche von 1.400 m² (ehemals 1.200 m²) festzusetzen. Die Verlagerungsabsichten des Aldi-Marktes sind verbunden mit der Aufgabe des Standortes im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17. Es soll eine Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz erfolgen. Als Verkaufsfläche soll hierbei nur die im Bestand vorhandene Verkaufsfläche von 885 m² Berücksichtigung finden. Diese Planungsziele werden in den geänderten Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 17 berücksichtigt.

Der zukünftige Standort des Aldi-Marktes befindet sich innerhalb der Ortslage Herrnburg nördlich der Bahnstrecke (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.) und östlich der Landesstraße 02. Die vorhandene Umgebungsbebauung lässt sich nördlich des Standortes entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 und dessen rechtsverbindlicher 11. Änderung als Mischgebiet und entsprechend des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 als Allgemeines Wohngebiet einordnen. Südlich der Bahnstrecke und westlich der Landesstraße 02 wird die Umgebungsbebauung aufgrund der bestehenden Verkehrsverbindungen und der vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Tischlereibetrieb, Kfz-Werkstatt, Fitness-Studio, Schank- und Speisewirtschaft) und der vorhandenen Wohnnutzung als Mischgebiet eingeordnet.

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes befinden sich gemäß Kenntnisstand der Gemeinde Lüdersdorf keine genehmigungsbedürftigen Anlagen nach Bundesimmissionsschutzgesetz.⁴

4.1.3 Bahnanlagen

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf wird nach Süden von Anlagen der Deutschen Bahn AG der Strecke (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.) im Bereich von km 10,1 bis km 10,2 bahnlinks mit Personen- und Güterverkehr begrenzt. Richtung Süden grenzt direkt an das Plangebiet der Bahnhof Herrnburg an, der Bahnübergang Herrnburg befindet sich südwestlich des Plangebiets.

4.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet stellt sich im westlichen, größeren Teilbereich als Brachfläche dar, die zum Teil befahren und zum Parken genutzt wird. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden, in diesem Teilbereich ist eine Birke vorhanden. Die Flächen des Plangebietes sind anthropogen vorgeprägt und vollständig von Verkehrsflächen mit anschließender Bebauung umgeben. Südlich grenzt die Strecke der Deutschen Bahn (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.) an. Es handelt sich um intensiv genutzte Gleisanlagen.

Der östliche, geringere Teilbereich wird durch die Zufahrt sowie Parkplätze des bestehenden Einkaufszentrums genutzt und ist vollständig versiegelt. In diesem Bereich sind fünf Einzelbäume als Bestand vorhanden.



Abb. 3: Naturräumlicher Bestand des östlichen Teilbereiches, Blick nach Norden (Eigene Bestandsaufnahme)

⁴ vgl. StALU WM: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg (Stand: 11.11.2019)

Aufgrund der Siedlungslage ist weiterhin ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und Katzen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe faunistische und floristische Bedeutung aufweist. Die Flächen sind vollständig verinselt. Insbesondere die bestehende Verlärmung lässt darauf schließen, dass die Flächen keine Bedeutung für besonders geschützte Arten einnehmen.

Aufgrund der anthropogenen Vorprägung und der urbanen Umgebung des Geltungsbereiches der Satzung geht die Gemeinde Lüdersdorf davon aus, dass mit der Realisierung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.



Abb. 4: Naturräumlicher Bestand des westlichen Teilbereiches, Blick nach Nordwesten (Eigene Bestandsaufnahme)

4.3 Topographie, Bodenverhältnisse, Kampfmittel

Topographie

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied zur Bahnhofstraße von ca. 1,50m auf. Die mittlere Geländehöhe im Plangebiet beträgt ca. 10,50m üHN. In Richtung Osten besteht eine Böschung an der Grenze der Parzellen 129/19 und 129/30, der Höhenunterschied beträgt in Richtung Osten im Mittel ca. 1,00m. Im südöstlichen Bereich des Satzungsbereiches existiert ein ca. 0,50m hoher, alter Bahnsteig. Der südlich des Planungsgebietes gelegene Bahnsteig der Deutschen Bahn AG weist einen Höhenunterschied von ca. 1,00m in Form einer Böschung auf.

Bodenverhältnisse und Altlasten

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt.

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf stehen im Plangebiet überwiegend sandige Substrate an (Böden aus mehr als 80 % Sand, Podsol, Rosterde). Diese Böden weisen im Allgemeinen eine geringe natürliche

Ertragsfähigkeit auf und besitzen mäßige bis geringe Puffer- und Speichereigenschaften. Aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der vorhandenen anthropogenen Beeinträchtigungen werden die Böden als Siedlungsböden eingestuft. Bereits bestehende Bodenverdichtungen sowie Störungen der gewachsenen Bodenstrukturen sind vorhanden.

Gemäß Bodengutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik Dipl.-Ing. Klaus Haase, Lübeck, setzt sich der Bodenaufbau aus folgenden Schichten zusammen:

- Oberflächlich ist vereinzelt eine sandige Bodenauffüllung verbreitet, die zumeist humos ist und vereinzelt Beton- sowie Ziegelreste aufweist. Die Schichtdicke beträgt zwischen 0,30m und 2,00m.
- Unter dem Auffüllboden wird der Baugrund durch mächtige Sandschichten bestimmt, die körnungsmäßig hauptsächlich als Fein- und Mittelsande anstehen. Bereichsweise sind dünne Grobschluffstreifen eingelagert. Die Sande sind bis zur maximalen Bohrtiefe von 8,00m u. Gel. festgestellt worden.

Grundwasser wurde im Mittel bei 9,26m NHN festgestellt.⁵

Kampfmittel

Die Kampfmittelbelastungsauskunft wurde bereits beantragt und zum 01.04.2020 erteilt. Inhalt der Auskunft ist, dass dem Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren für den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf zu entnehmen sind. Es besteht daher aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.⁶

4.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

4.4.1 Internationale Schutzgebiete

Ungefähr 150m westlich des Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet „Herrnburger Binnendüne und Duvennester Moor“ (EU-Nummer: DE 2130-302).

Eine Betroffenheit sowie eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets sind aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf durch die Planung derzeit nicht erkennbar.

⁵ vgl. Dipl.-Ing. Klaus Haase Ingenieurbüro für Geotechnik, Lübeck: Bodengutachten mit einer Untersuchung der Baugrundverhältnisse und der Angabe von Gründungsmaßnahmen (Stand: 03.08.2018)

⁶ vgl. Kampfmittelbelastungsauskunft des LPBK M-V (Stand: 01.04.2020)

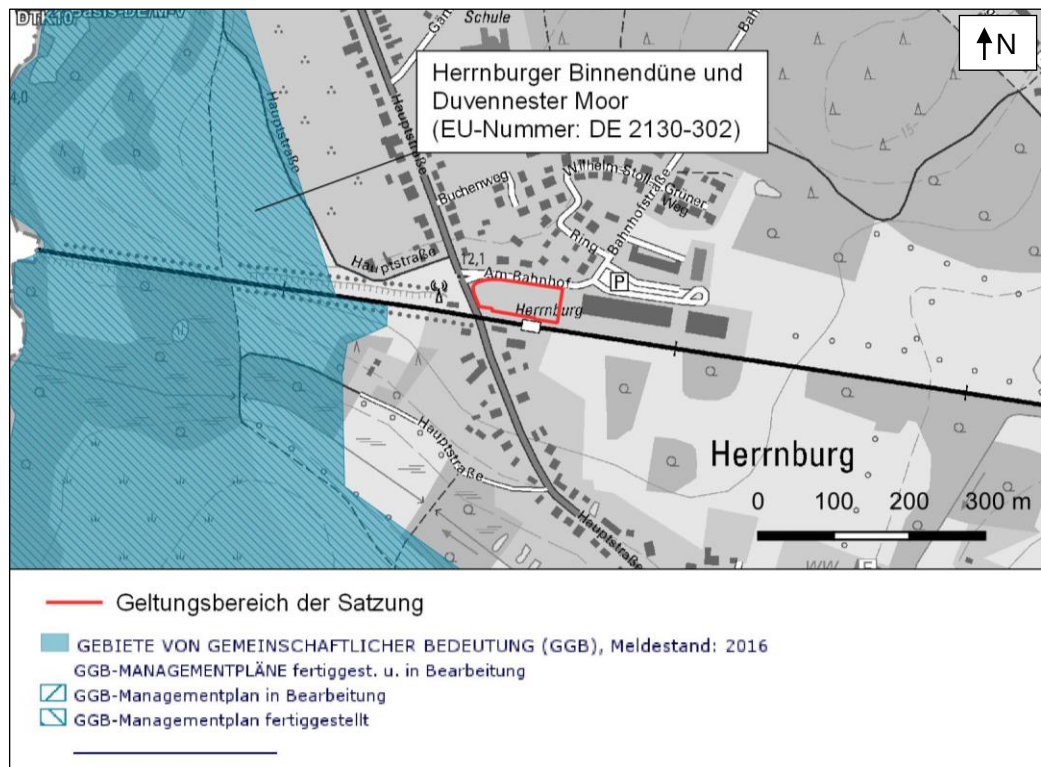


Abb. 5: Übersicht FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes, M: 1:10.000
(Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 23.04.2020, mit eigener Bearbeitung)

4.4.2 Nationale Schutzgebiete

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

- NSG „Wakenitzniederung“ (Nummer: 145) in ca. 850m Entfernung
- LSG „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“ (Nummer: L 121) in ca. 170m Entfernung

Das Naturschutzgebiet „Wakenitzniederung“ umfaßt den zu Mecklenburg-Vorpommern gehörenden Teil der Flußlandschaft der Wakenitz zwischen Herrnburg und dem Grenzbach bei Schattin sowie die angrenzenden Acker- und Forstflächen in den Gemarkungen Schattin, Lenschow und Herrnburg. Es erstreckt sich über 290ha und steht seit 15.05.1992 unter Schutz. Schutzzweck sind die Sicherung und Erhaltung einer vielgestaltigen Flußlandschaft in einem eiszeitlichen Schmelzwassertal mit Niedermoorbereichen, verlandenden Torfstichen, Bruchwäldern, Halbtrockenrasen sowie landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (Wiesen, Acker, Kiefernforst).⁷

Das Landschaftsschutzgebiet „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“ erstreckt sich auf einer Fläche von etwa 3.200 Hektar. Es umfasst im nördlichen Bereich die Halbinsel Teschow und im südlichen Bereich im Wesentlichen die Landschaftsräume der Palingener Heide und des Palingener Baches mit östlich angrenzenden Bereichen. In ihrem westlichen und nördlichen Verlauf ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes mit der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein identisch. Die östliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft

⁷ vgl. GVOBl. M-V 1992, S. 474

vom Mündungsbereich der Stepenitz an südlich der Allee an der Bundesstraße B 105 bis in Höhe des Ortsteils Selmsdorf und von dort in Richtung Süden entlang der Kreisstraße K 1 zwischen Selmsdorf und Lüdersdorf. Die südliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird unter Aussparung des Ortsteils Herrnburg durch die vorhandene Bahnlinie begleitet, wobei südlich der Bahnlinie kleinräumig Flächen um den Palingener Bach einbezogen wurden.⁸

Das Schutzgebiet umfasst teilweise den Bereich der ehemaligen innerdeutschen Grenze. Neben naturschutzfachlichen Zielen (Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz) umfasst der Schutzzweck auch ökonomische und soziale (Natur-Tourismus, Regionalentwicklung) sowie historische Gesichtspunkte (historisches Denkmal).⁹

Aufgrund der Entfernung und der Art der Schutzzwecke sind aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die nationalen Schutzgebiete zu erwarten.

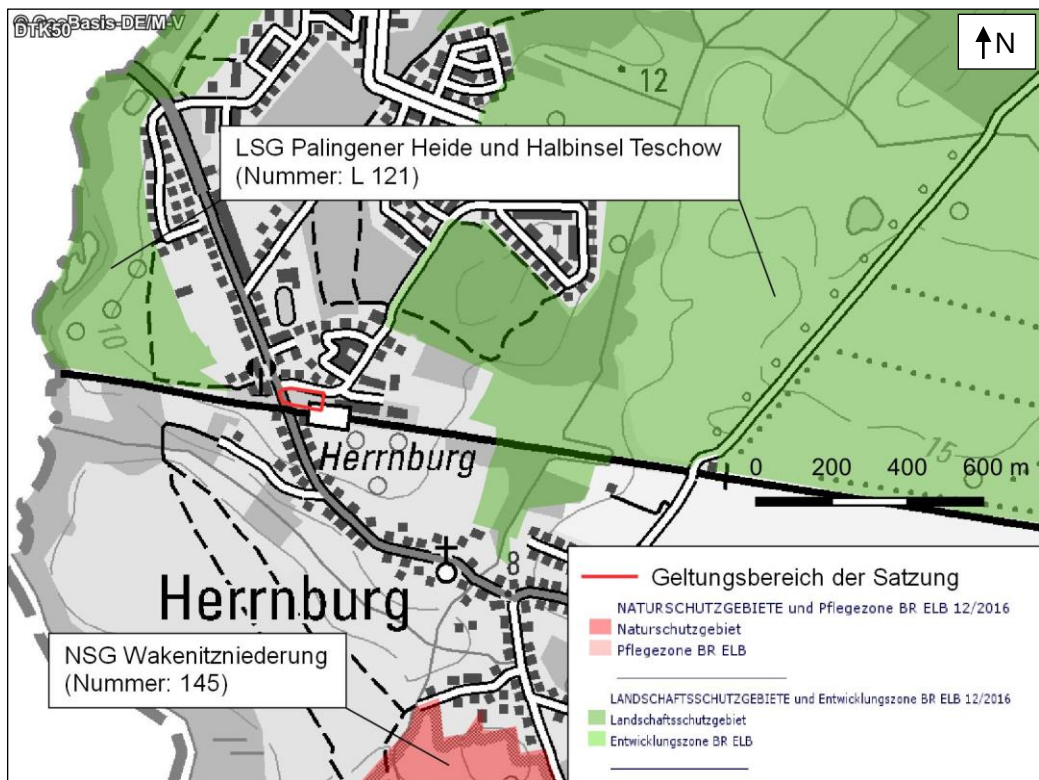


Abb. 6: Übersicht NSG und LSG in der Umgebung des Plangebietes, M: 1:20.000
(Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 23.04.2020, mit eigener Bearbeitung)

4.4.3 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes liegen keine gesetzlich geschützten Biotope. In einem Umkreis von 200m befinden sich folgende, auf der beigefügten Karte dargestellten Biotope:

⁸ vgl. Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ vom 26. April 2011, S.1ff

⁹ vgl. https://www.nordwestmecklenburg.de/de/lsg_palingener_heide_und_halbinsel_teschow/lsg-palingener-heide-und-halbinsel-teschow.html [Abruf: 23.04.2020]

- (1) NWM01218, Trockenbiotop westlich von Herrnburg, Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen; Zwergstrauch- und Wacholderheiden
- (2) NWM01219, Hecke, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- (3) NWM01213, Feuchtwiese südwestlich von Herrnburg, Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche Naßwiesen
- (4) NWM01225, Feldgehölz; Eiche; lückiger Bestand/ lückenhaft, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- (5) NWM01226, Trockenbiotop innerhalb der Ortslage Herrnburg, Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen
- (6) NWM01231, Hecke; struktureich, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

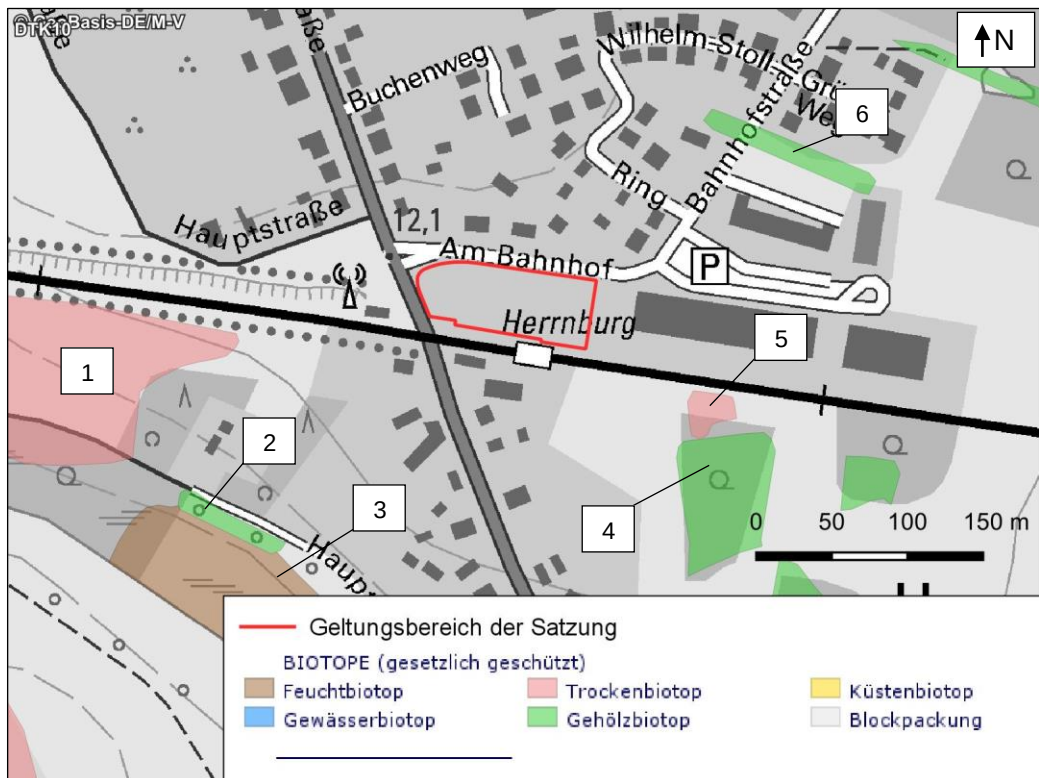


Abb. 7: Übersicht Biotope in der Umgebung des Plangebietes, M: 1:5.000

(Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Biotope WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 23.04.2020, mit eigener Bearbeitung)

Aufgrund der Entfernungen und der Art der Schutzzwecke entfaltet die Umsetzung der Planung aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf keine Auswirkungen auf die umliegenden Biotope.

4.5 Technische Infrastruktur

4.5.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig östlich der Landesstraße 02, welche im Bereich Herrnburg als „Hauptstraße“ bezeichnet wird. Nordwestlich des Geltungsbereiches der Satzung liegt der Knotenpunkt Hauptstraße/ Bahnhofstraße, über letztere erfolgt primär die Erschließung des Satzungsbereiches von Norden her. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die bereits vorhandene Zufahrt des östlich angrenzenden Einkaufszentrums.

Die nächsten ÖPNV-Haltestellen sind die nordöstlich des Plangebietes an der Bahnhofstraße gelegene Bushaltestelle „Herrnburg Bahnhof“, angebunden durch die Regionalbuslinie 390 der Nahbus und die Linie 5 des Stadtverkehrs Lübeck, sowie der südlich des Plangebiets gelegene Bahnhof Herrnburg mit mindestens einer Verbindung des RE4 pro Stunde nach Lübeck bzw. Bad Kleinen.

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der vorangegangenen Aufstellung der Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für den Neubau einer SB-Tankstelle wurden bereits die Belange der Ver- und Entsorgung abgestimmt. Aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf stehen damit der zukünftigen Regelung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes keine Hindernisse entgegen.

4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf umfasst ausschließlich Parzellen, welche sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

5. Planungsziele und Planungsalternativen

5.1 Planungsziele

Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, hier die Verlagerung des Discounters Aldi, verbunden mit einer moderaten Verkaufsflächenenerweiterung von derzeit zulässigen 1.200 m² auf max. 1.300 m² zu schaffen. Mit der Verlagerung ist eine Umgestaltung und Erneuerung des bestehenden Edeka-Marktes im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Am Bahnhof“ verbunden, um den geänderten Marktanforderungen gerecht zu werden. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage Herrnburg und es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Die Allgemeine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung hat ergeben, dass bei dem innergemeindlichen Standort aufgrund der intensiven Vornutzung des Standortes, der vorhandenen Umgebungsnutzung und der geplanten Vorhabengestaltung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und dass keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Der Bebauungsplan Nr. 24 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wäre dann im Rahmen der Berichtigung für einen Teilbereich des Plangeltungsbereiches anzupassen.

5.2 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Lüdersdorf beabsichtigt die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes im Ortsteil Herrnburg planungsrechtlich vorzubereiten. Hierbei handelt es sich nicht um die zusätzliche Ansiedlung von Lebensmittelmärkten, sondern um eine Verlagerung und Neugestaltung bereits

vorhandenen Anbieters am vorhandenen Standort des Einkaufszentrums in Herrnburg, Ortsteil in der Gemeinde Lüdersdorf.

Der Vorhabenträger beabsichtigt den vorhandenen Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von derzeit 885 m² (zulässig gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan sind 1.200 m²) hinter dem vorhandenen Edeka-Markt auf die unbebaute und städtebaulich ungeordnete Freifläche vor den Edeka-Markt zu verlagern (BEREICH A). Mit dieser Verlagerung ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 1.300 m² verbunden.

Die Neugestaltung des Edeka-Marktes erfolgt im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit einer festgesetzten Verkaufsfläche von 2.000 m². Derzeit ist neben dem Edeka-Markt eine kleinteilige Ladenzone für ergänzende Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Gastronomieeinrichtungen und Dienstleistungen im Bestand bereits vorhanden (BEREICH B). Mit der Neugestaltung des Edeka-Marktes erfolgt eine Neuverteilung der Verkaufsflächen unter Berücksichtigung der zulässigen Verkaufsfläche.

Der Standort des im Bestand vorhandenen Aldi-Marktes befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ (BEREICH C). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 war die Erhöhung der festgesetzten Verkaufsfläche von zulässigen 1.200 m² auf 1.400 m² und der Verlagerung der Anlieferzone verbunden. Diese Zielsetzung wird mit der geplanten Gesamtverlagerung des Aldi-Marktes nicht weiter verfolgt. Eine Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz ist jedoch städtebauliches Ziel der Gemeinde Lüdersdorf (BEREICH C).

Die Verlagerung des Aldi-Marktes und die Neugestaltung des Edeka-Marktes ist verbunden mit der Möglichkeit einer Anhebung des Standards der Nahversorgungsmärkte an die heutigen Anforderungen. Für die Gemeinde Lüdersdorf besteht das primäre städtebauliche Ziel in der Erhaltung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes und in der Sicherung der langfristigen Attraktivität des Standortes Herrnburg für den Einzelhandel.

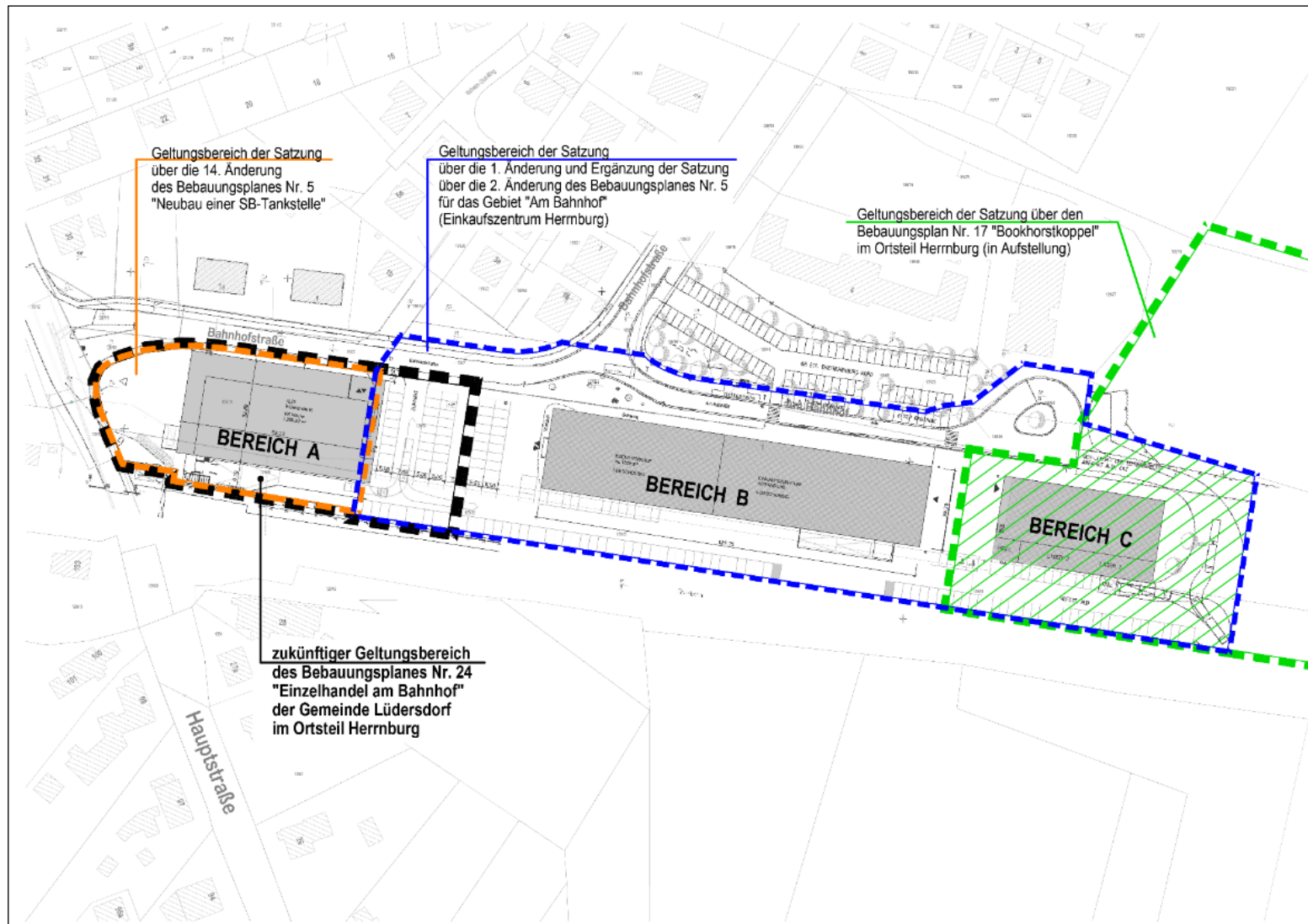


Abb. 8: Städtebauliches Konzept (Quelle: Planungsbüro Mahnel 2019)

5.3 Planungsalternativen

Die derzeit am Standort vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen wurden auf der Grundlage des seit Juli 2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Am Bahnhof“ (Einkaufszentrum Herrnburg) errichtet. Die zulässige Verkaufsfläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes beträgt 3.200 m². Als Planungsalternative wurde zunächst eine Ertüchtigung des Aldi-Marktes am vorhandenen Standort in Erwägung gezogen. Hierbei wurde der im Bestand vorhandene Discounter Aldi in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ im Ortsteil Herrnburg mit einbezogen. Das Planungsziel bestand darin, den Standort an die geänderten Marktanforderungen anzupassen, die Anlieferzone zu verlagern und eine Verkaufsfläche von 1.400 m² (ehemals 1.200 m²) festzusetzen. Im Rahmen der Standortanalyse wurden weitere Alternativstandorte überprüft. Als Alternativstandorte kamen die städtebaulich ungeordnete Freifläche zwischen Bahnhofstraße und der Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen-Strasburg (Uckerm.) sowie die Verlagerung des Standortes aus dem Gemeindegebiet heraus in Betracht. Im Ergebnis der Alternativenprüfung wurde der innerörtliche Standort in der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg favorisiert. Die Verlagerungsabsichten des Aldi-Marktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Lüdersdorf sind verbunden mit der Aufgabe des Standortes im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“. Für die Gemeinde Lüdersdorf ist es primäres städtebauliches Ziel den vorhandenen Nahversorgungsstandort zu erhalten und einer Verlagerung des Aldi-Marktes aus dem Gemeindegebiet entgegen zu wirken.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO, § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO)

Textliche Festsetzung 1.1:

Das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.

Begründung:

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO erfordert eine nähere Zweckbestimmung. Die textliche Festsetzung definiert den Nutzungszweck des Sondergebietes.

Durch die Festsetzungen wird geregelt, dass ein Nahversorger entsteht, der den konkreten Bedarf und die heutigen Anforderungen an die Nahversorgungsaufgaben berücksichtigt. Es ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig, der nach Art, Lage oder Umfang keine negativen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für die Gemeinde Lüdersdorf hat.

Textliche Festsetzung 1.2:

Im Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind allgemein zulässig:

- *ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1.300 qm,*
- *Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager,*
- *Räume für die Verwaltung,*
- *Sozialräume,*
- *Stellplätze.*

Begründung:

Die Festsetzungen der allgemein zulässigen Nutzungsarten gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO entsprechen der Zweckbestimmung und sind für die Funktionserfüllung des Nahversorgers erforderlich. Es werden ausschließlich Anlagen und Einrichtungen als zulässig festgesetzt, die für die funktionsgerechte Nutzung des Einzelhandelsstandortes erforderlich sind.

Textliche Festsetzung 1.3:

Über die in Ziffer 1.2 genannten Anlagen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „Nahversorgung“ dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Begründung:

Zu den Voraussetzungen der Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO gehört die untergeordnete sachliche Bedeutung sowie eine der Hauptanlage oder dem Baugebiet selbst dienende Funktion. In der Regel schließt dies einen geringen räumlichen Umfang ein. Darüber hinaus ergibt sich ausschließlich die Zulässigkeit von Nebenanlagen, deren Funktion ohne die Hauptanlage hinfällig wäre. Die Eigenart des Gebiets beschränkt den Umfang der Nutzungszwecke von Nebenanlagen weiterhin auf ein Maß, welches nach allgemeiner Verkehrsauffassung in diesem Gebiet zulässig ist.¹⁰

Die Festsetzung regelt, dass ausschließlich die für den Einzelhandelsbetrieb erforderlichen Nebenanlagen wie zum Beispiel Fahrradständer sowie die zugehörigen Erschließungsanlagen, die in angemessenem Umfang im Plangebiet zulässig sind. Die genaue Verortung der zulässigen Nebenanlagen wird in den Festsetzungen zur Bauweise, überbaubaren Grundstücksfläche und der Planzeichnung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf geregelt.

¹⁰ vgl. Determann, Dietrich, u.a.; Baunutzungsverordnung: Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes; Verlag W. Kohlhammer; Stuttgart 2014; S.1010

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

Textliche Festsetzung 2.1: Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl
Im Sondergebiet „Nahversorgung“ ist die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Begründung:

Gemäß § 16 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Grundfläche baulicher Anlagen festzusetzen. Laut § 19 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Die für das Sonstige Sondergebiet so festgesetzte GRZ von 0,6 dient der Einhaltung der Mindestfreihaltefläche und damit einem städtebaulich angemessenen Verhältnis von versiegelten und nichtversiegelten Flächen im Plangebiet. Für den westlichen, größeren Teil des Plangebietes erlangte im Jahr 2000 die 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 Rechtskraft. Diese setzte für den Bereich einen Park-and-Ride-Parkplatz (P+R) mit einer GRZ von 1,0 fest. Mit der Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zur Errichtung einer SB-Tankstelle wurde die GRZ auf 0,6 reduziert. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die GRZ von 0,6 weiterhin berücksichtigt. Dies entspricht einer Unterschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten zulässigen Obergrenze für Sonstige Sondergebiete.

§ 19 Abs. 4 BauNVO regelt die Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Die Grundflächenzahl darf bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Festsetzung ermöglicht die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze. Die Obergrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht überschritten. Damit wird die Größe des Vorhabens und die zulässige Versiegelung des Vorhabens begrenzt. Die geplante Doppelnutzung der bestehenden Zufahrt und der Stellplätze des vorhandenen Verbrauchermarktes wirkt sich positiv auf die Flächeninanspruchnahme aus. Damit wird eine optimale Ausnutzung des integrierten Standortes gewährleistet.

Textliche Festsetzung 2.2: Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen) in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

Begründung:

§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO erfordert eine Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Diese Festsetzung erfolgt in der Planzeichnung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf.

Mit der Festsetzung der Maximalen Gebäudehöhe wird unter Berücksichtigung der benachbarten Gebäude maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Die Festsetzung ist für die vorgesehene Nutzung ausreichend und berücksichtigt das natürliche Gelände.

Die Geländeoberkante liegt im Geltungsbereich der Satzung im Mittel bei 10,50 m, Das Bezugssystem ist, übernommen aus der Plangrundlage, die Höhennull (HN). Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen wurde getroffen, um eine übermäßig hohe und damit maßstabssprengende Bebauung unter Berücksichtigung der Gebäudegrundfläche sowie der angrenzenden Bebauung zu vermeiden. Für den Hauptbaukörper des neu zu errichtenden Einzelhandelsbetriebes wird eine maximale Gebäudehöhe von 17,90 m über HN festgesetzt, was in Anwendung der realen Geländehöhen einer zulässigen Bebauung von ca. 5,90 m über Oberkante Fertigfußboden entspricht. Die Gebäudehöhe resultiert aus der notwendigen Deckenhöhe des Einzelhandelsbetriebes sowie der geplanten Dachkonstruktion mit Attika. Die geplante Höhe der Bebauung fügt sich durch die getroffene Festsetzung städtebaulich in das Ortsbild ein und bleibt hinter der angrenzenden Bebauung zurück.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage wurde als Maximalfestsetzung des Hauptbaukörpers getroffen mit der Maßgabe, dass für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen) ausnahmsweise Überschreitungen zulässig sind. Ziel ist hierbei die Ermöglichung der Nutzung erneuerbarer Energien im urbanen Kontext.

Textliche Festsetzung 2.3:

Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Abweichend davon ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 25,00 m üHN zulässig.

Begründung:

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Dieses Vorsehen ist keine Festsetzung nach § 9 BauGB, sondern ermächtigt die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 36 Abs. 1 BauGB), über die Zulassung der beantragten Ausnahme

bei Vorliegen von Ausnahmegründen in pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.¹¹

Die Errichtung eines Werbepylons ist im Rahmen der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes durch einen Einzelhandelsbetrieb sinnvoll und städtebaulich vertretbar, sie beeinträchtigt keine öffentlichen Belange und gewährleistet auch den Nachbarschutz. Eine maximale Höhe von 25,00 m üHN entspricht einer absoluten Höhe von ca. 16,00 m über OK Gelände. Die nächtliche Abschaltung der Beleuchtung des Werbepylons ist vorgesehen.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, §§ 23 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 3.1:

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ darf die Baugrenze im Abschnitt zwischen den Punkten A und B (parallel zur Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen-Straßburg (Uckerm.)) durch Rampen, Zufahrten und dem Betrieb dienende Nebenanlagen bis zu einer Tiefe von 5,50 m überschritten werden.

Begründung:

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO (3) gilt bei Festsetzung einer Baugrenze, dass Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten dürfen, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß jedoch zugelassen werden kann. Durch die Festsetzung einer Baugrenze wird eine äußerste Linie gesetzt. Ein Vortreten des Gebäudes ist unzulässig, ein zurücktreten dagegen erlaubt. Im Bebauungsplan können zudem weitere, nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen als sogenannte Flächenausweisung in Ergänzung der zulässigen Grundflächenzahl festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche bietet größtmöglichen Spielraum für die städtebaulich sinnvolle bauliche Ausnutzung des Plangebietes, gleichzeitig entsprechen Lage und Größe der Flächenanweisung den Anforderungen des Vorhabenträgers. Die Festsetzung der möglichen Überschreitung der rückwertigen Baugrenze zwischen den Punkten A und B dient der Realisierung von Anlagen, welche für die Nutzung des Plangebietes als Einzelhandelsstandort notwendig sind. Dementsprechend wurden die möglichen Nutzungen und der räumliche Umfang definiert.

Textliche Festsetzung 3.2:

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, sowie die Flächen für Stellplätze

¹¹ vgl. Determann, Dietrich, u.a.; Baunutzungsverordnung: Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes; Verlag W. Kohlhammer; Stuttgart 2014; S.1121f

und Garagen mit ihren Einfahrten festgesetzt werden. Darüber hinaus können laut § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist.

Die Gemeinde Lüdersdorf sieht keine städtebaulichen Hinderungsgründe für die Errichtung der für die funktionsgerechte Nutzung als Nahversorger notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze und Werbeanlagen außerhalb von Baugrenzen. Zur städtebaulich sinnvollen Verortung der notwendigen Nebenanlagen Stellplätze und Werbeanlagen trifft die Planzeichnung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf jedoch konkrete Festsetzungen zu diesen Flächen.

Die in der Planzeichnung als Wärmetauscher (Wt) bezeichnete Fläche dient der Errichtung einer direkt an den Hauptbaukörper anzubauenden Anlage zur nachhaltigen, klimaneutralen Erzeugung von Wärme und Kälte. Ziel ist die Nutzung positiver Effekte durch die räumliche Nähe von technischer Anlage und Nutzungsort.

Die Flächen der für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Stellplätze (St) gekennzeichnet. Die Kennzeichnung der Flächen für Fahrradstände (F) erfolgt ohne Normcharakter.

Nebenanlagen, die nicht schon innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden können und zu denen die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf keine konkrete Festsetzung trifft können auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sein.

Textliche Festsetzung 3.3:

Für das Sondergebiet „Nahversorgung“ wird die abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen darf die Länge der Gebäude bis zu 63,00 m betragen.

Begründung:

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB ermöglicht die Festsetzung der Bauweise aus städtebaulichen Gründen. Die Bauweise ist nicht Teil des Maßes der baulichen Nutzung, sondern eine besondere Bestimmung für die Anordnung von Gebäuden im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Das wesentliche Merkmal ist hierbei der seitliche Grenzabstand der Gebäude der Hauptnutzung, das städtebauliche Erfordernis ergibt sich aus der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung der Bebauung, dem Immissionsschutz oder dem Nachbarschutz.¹²

In der Umgebung des Plangebietes herrscht die offene Bauweise vor. Für den östlich angrenzenden Einzelhandelsstandort ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Da die betrieblichen Erfordernisse des im Rahmen der Satzung über

¹² vgl. Determann, Dietrich, u.a.; Baunutzungsverordnung: Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes; Verlag W. Kohlhammer; Stuttgart 2014; S.1188f

den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf zu errichtenden Nahversorgers eine Gebäudelänge von mehr als 50,00 m erfordern, wird die Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich. Die konkrete Festsetzung auf 63,00 m erfolgt aus städtebaulichen Gründen gemäß den Vorgaben des Vorhabenträger und dient der Einhaltung eines Abstandes zum Sichtbereich der Landstraße 02 („Hauptstraße“) zur Wahrung des Ortsbildes.

Textliche Festsetzung 3.4:

Für das Sondergebiet „Nahversorgung“ wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Anlieferung darf an die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

Begründung:

Die Anlieferung des Einzelhandelsbetriebes erfolgt aus städtebaulichen Gründen an der der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseite des Einzelhandelsbetriebes. Die Anlieferzone befindet sich entsprechend dem Betriebskonzept des Vorhabenträgers zwischen dem Hauptbaukörper und den Anlagen der Deutschen Bahn AG, sodass durch die Anordnung von Hauptbaukörper und Anlieferzone Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung minimiert werden können. Innerhalb der Anlieferzone ist eine untergeordnete Nebenanlage als Einhausung zur Warenannahme zulässig. Diese bauliche Nebenanlage dient nur Zwecken der Anlieferung und entspricht dem Nutzungszweck des Einzelhandelsbetriebes. Es handelt sich hierbei um eine untergeordnete bauliche Anlage. Die Festsetzung von Nebenanlagen zur Anlieferung schließt den dauerhaften Aufenthalt von Menschen aus, sodass hier die abweichende Bauweise festgesetzt werden kann. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke hinsichtlich Besonnung, Belichtung und Belüftung durch die untergeordnete Nebenanlage ist für die Gemeinde Lüdersdorf hier nicht erkennbar. Die Anordnung der Anlieferung an der zur Wohnbebauung abgewandten Seite dient der Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse.

**6.1.4 Geh- Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Textliche Festsetzung:

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind die Baugebietsflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungerecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck GmbH sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungerecht zugunsten der Telekom zu belasten.

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB ermöglicht die Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden sind. Das Vorhandensein von nicht umzuverlegenden Versorgungsleitungen im Geltungsbereich der Satzung schafft das Erfordernis für die entsprechenden Festsetzungen.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde der vermutliche Verlauf der Gashauptleitung nachrichtlich übernommen. Hierzu ist es erforderlich, ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gashauptleitung zugunsten der Stadtwerke Lübeck GmbH von 4,00 m Breite festzusetzen. Für die mit einem Geh-, Fahr- und

Leitungerecht zugunsten der Telekom zu belastende Fläche ist eine Festsetzung von 2,20 m Breite erforderlich.

Die bekanntgegebenen weiteren Leitungsbestände der Telekom und der E.ON e.DIS AG im Bereich innerhalb der Baugrenzen sind mit Umsetzung der Planungen umzuverlegen.

Mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden nur die Rechte geschaffen, das Grundstück so zu nutzen. Die Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte nicht. Diese Rechte müssen über eine öffentlich-rechtliche Baulast oder eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit noch vertraglich gesichert werden. Die Gemeinde ist nicht Grundstückseigentümer der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen im Plangebiet, sodass die Hinweise zum Umgang mit den Flächen durch die Grundstückseigentümer zu beachten sind. Der Bebauungsplan bereitet lediglich die grundbuchliche Sicherung durch Festsetzung mit entsprechenden Rechten zu belastenden Flächen im Bebauungsplan vor.

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

6.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Textliche Festsetzung 1.1:

*Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als geschlossene Gehölzanpflanzung auszubilden. Die Pflanzabstände sind mit 1,00 m x 1,00 m zu bemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten, Höhe von 60-100 cm, mindestens 3 Triebe, zu verwenden: Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Bibernelle (*Rosa spinosissima*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*).*

Begründung:

Um die städtebauliche Einbindung des geplanten Nahversorgers in den Ortsteil Herrnburg vorzusehen, trifft der Bebauungsplan im Rahmen von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB in begrenztem Umfang Festsetzungen zu Grünflächen, Anpflanzungen und Pflanzbindungen innerhalb des Plangebietes. Zur Wahrung des Ortsbildes ist der Randbereich zur Kreuzung Hauptstraße (L02) / Bahnhofstraße als Grünfläche ohne massive Baukörper zu gestalten. Mit der Pflanzliste für die Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen sollen die zu verwendenden Arten beschränkt werden, um Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild im Sinne einer ortstypischen Gestaltung zu nehmen. Die Pflanzenauswahl lässt dennoch einen gewissen Gestaltungsspielraum zu.

Die Gestaltung der Fläche soll in einen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt werden. Es handelt sich hierbei nicht um eine festgesetzte Ausgleichsmaßnahme, sondern um eine gestaltete Grünfläche.

Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht auszuführen. Nach Fertigstellung der Pflanzungen sollen diese fachgerecht über 3 Jahre zur Entwicklung gepflegt werden. Innerhalb und nach Ablauf der Entwicklungspflege eingegangene Gehölze oder kranke Pflanzen sind durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

Die Bepflanzungen auf dem Vorhabengrundstück dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der Bahnanlagen führen. Die Abstandsforderungen der Bepflanzungen zu den Gleisen sind im weiteren Planverfahren zu klären.

Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

Textliche Festsetzung 1.2:

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Errichtung eines Werbepylons ausnahmsweise zulässig.

Begründung

Die Errichtung eines Werbepylons ist zur funktionsgerechten Umsetzung der Planung sinnvoll und städtebaulich vertretbar. Die Lage innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern stellt die Wahrnehmung sowie den Wiedererkennungswert dieser markentypischen Werbeanlage sicher. Die Planzeichnung trifft über die textliche Festsetzung hinaus konkrete Aussagen zur Lage des Werbepylons.

Textliche Festsetzung 1.3:

*Für die mit Anpflanzgeboten festgesetzten Einzelbäume sind Feld-Ahorne (*Acer campestre*) als Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden. Es sind drei Einzelbäume in einem Maximalabstand von 15,00 m anzupflanzen. Drei weitere Einzelbäume sind ohne Standortvorgabe innerhalb des Plangeltungsbereiches anzupflanzen.*

Begründung:

Bei Realisierung des Vorhabens ist der Erhalt der sechs Einzelbäume im Plangebiet nicht möglich, somit werden diese auch nicht zum Erhalt festgesetzt. Die neu zu pflanzenden Bäume dienen neben dem gestalterischen Aspekt entlang der Bahnhofstraße gleichzeitig als Kompensation für notwendige Rodungen im Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Am Bahnhof“ (Einkaufszentrum Herrnburg). Die geplanten Rodungen sind für die funktionsgerechte Umsetzung der Planung erforderlich.

Textliche Festsetzung 1.4: Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser und Boden

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Begründung:

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen aus Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen. Metallische Dacheindeckungen sind nur in beschichteter Form zulässig.

Dadurch können Einträge durch Auswaschung der Metallionen bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Textliche Festsetzung 1.5: Maßnahmen zur Oberflächengestaltung

Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist oder Anforderungen des Schallschutzes entgegenstehen, sind Zufahrten, Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen in versickerungsfähigem Aufbau auszuführen. Die Verkehrssicherheit darf nicht beeinträchtigt werden.

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, im Sinne der Grundwasserneubildung die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und somit die nachteiligen Auswirkungen infolge der Bodenversiegelungen auf ein notwendiges Maß zu begrenzen.

Durch das langsame Versickern des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird flächenhaft die Grundwasserneubildung unterstützt. Die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß leistet ihren Beitrag, die Bodenfunktionen weitgehend zu erhalten. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.3.1 Denkmalschutz - Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf beträgt ca. 0,48ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab 1: Flächenverteilung im Geltungsbereich

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung	4.770,5
davon innerhalb von Baugrenzen	2.110,5
davon innerhalb der Umgrenzung für mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	171,5
davon innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze	584,0
davon innerhalb der Umgrenzung für Anlieferung	21,5
davon innerhalb der Umgrenzung für Wärmetauscher	37,5
davon innerhalb der Umgrenzung für Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	893,0
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	4.770,5

7. Verkehrliche Erschließung

7.1 Gesamtbetrachtung und äußere Erschließung

Die Verkehrlichen Auswirkungen des Planungskonzepts wurden durch das Ingenieurbüro Urbanus GbR, Lübeck, im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der geplanten Entwicklung des Einkaufszentrums untersucht. Der Untersuchungsraum wurde dabei analog zum städtebaulichen Konzept in drei Teilbereiche eingeteilt:

- Bereich 1, neuer Standort des Discounters Aldi
- Bereich 2, bestehendes Einkaufszentrum
- Bereich 3, nachzunutzender, alter Standort des Discounters Aldi

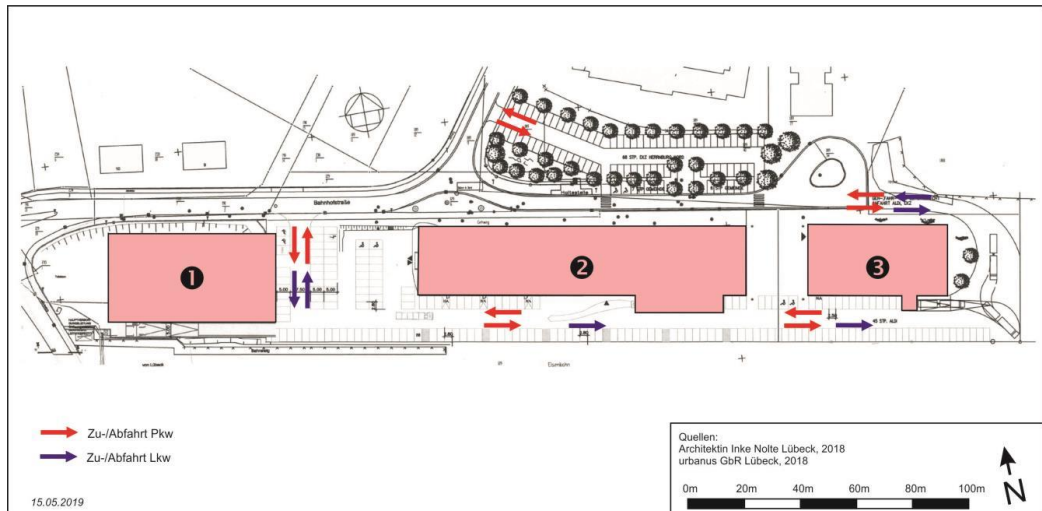


Abb. 9: Teilbereiche der Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen (Quelle: Urbanus GbR, Lübeck, Stand: 30.07.2019)

Die Erschließung des geplanten Discounters Aldi erfolgt sowohl für den PKW- als auch für den LKW-Verkehr über die nördlich angrenzende Bahnhofstraße, er teilt sich diese Zufahrt dabei mit dem Einkaufszentrum. Eine weitere Zufahrt zum Einkaufszentrum sowie zum nachzunutzenden, alten Standort des Discounters Aldi befindet sich nordöstlich des Einkaufszentrums. Die weitere Anbindung erfolgt Richtung Süden und Nordwesten über den Knotenpunkt Hauptstraße (L02) – Bahnhofstraße nordwestlich des Satzungsbereiches sowie Richtung Nordosten über den weiteren Verlauf der Bahnhofstraße. Parkmöglichkeiten befinden sich zwischen dem neuen Standort des Aldi-Marktes und dem Einkaufszentrum sowie südlich des Einkaufszentrums.

Durch die Verlegung des Discounters Aldi sowie die Umgestaltung des Einkaufszentrums ergibt sich in der Gesamtbetrachtung des Standortes ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 2.450 Kfz-Fahrten pro Tag, hiervon entfallen zehn 10 Lkw-Fahrten auf die Ver- und Entsorgung. Gegenüber der bestehenden Situation verteilt sich der Verkehr nach Realisierung der Planung auf andere Teilabschnitte der Bahnhofstraße. Die planungsbedingte zusätzliche Verkehrsbelastung verteilt sich jeweils zur Hälfte Richtung Süden und Nordwesten auf die Hauptstraße (L02) sowie Richtung Nordosten auf die Bahnhofstraße. Laut der verkehrlichen Untersuchung genügt die Leistungsfähigkeit des Knotens Hauptstraße/ Bahnhofstraße diesen Anforderungen auch weiterhin unsignalisiert und bietet darüber hinaus auch noch Reserven. Der Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS 2015 wurde geführt¹³

Gemäß der durchgeführten Untersuchung des Ingenieurbüros Urbanus GbR geht die Gemeinde Lüdersdorf davon aus, dass das bestehende Straßennetz auch ohne Anpassungsmaßnahmen leistungsfähig genug ist, um die durch die Verlagerung und Vergrößerung des Discounters Aldi entstehende Mehrbelastung zu kompensieren.

¹³ vgl. Ingenieurbüro Urbanus GbR, Lübeck: Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen durch die Erweiterung des Einkaufszentrums in Herrnburg (Stand: 30.07.2019)

7.2 Innere Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Norden her über die bereits bestehende Ein- und Ausfahrt zum Einkaufszentrum. Über diese Zufahrt wird sowohl der Kundenverkehr als auch der LKW-Anlieferverkehr realisiert. Zusätzlich befindet sich im Südosten des Satzungsgebietes eine Anbindung an das benachbarte Einkaufszentrum, welche ebenfalls für die Warenanlieferung als Umfahrung entlang der Bahntrasse zur Verfügung steht.

Der Bereich für die Anlieferung in Form einer Laderampe befindet sich zwischen dem Discounter Aldi und den südlich gelegenen Bahnanlagen.

PKW-Stellplätze für den Kundenverkehr sind östlich des Discounters auch in Verbindung mit den PKW-Stellplätzen des Einkaufszentrums vorgesehen.

7.3 ÖPNV-Anbindung

Für das Plangebiet ist eine gute ÖPNV-Anbindung vorhanden. Die Anbindung erfolgt weiterhin über die nordöstlich an der Bahnhofstraße gelegene Bushaltestelle „Herrnburg Bahnhof“ sowie den südlich des Satzungsgebietes gelegenen Bahnhof Herrnburg. Eine direkte Verbindung des Discounters Aldi zum Bahnhof Herrnburg ist nicht geplant.

7.4 Fußläufige Erschließung/ Fahrraderschließung

Die fußläufige Erschließung erfolgt ausschließlich Richtung Norden vom Fußweg der Bahnhofstraße sowie Richtung Osten vom benachbarten Einkaufszentrum aus.

Fahrradstellplätze sind unmittelbar vor dem Eingangsbereich östlich des Discounters vorgesehen.

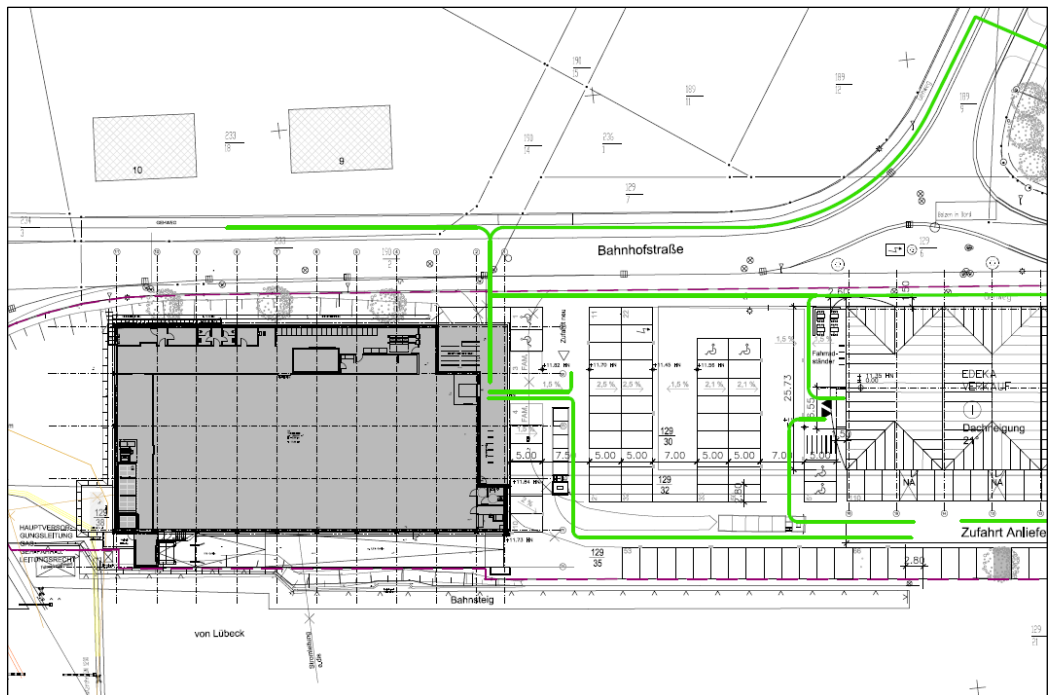


Abb. 10: Geplante fußläufige Verbindungen (Grün) (Quelle: Architektin Inke Nolte, Lübeck, vom 23.04.2020)

8. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Volker Ziegler erarbeitet. Im Gutachten wurden die Prognoseberechnungen für das Planungsvorhaben Neubau des ALDI-Marktes (in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 24) und Umbau des EDEKA-Marktes (rechtsverbindliche 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Bahnhof“ (Einkaufszentrum Herrnburg) durchgeführt.¹⁴

Gewerbelärm

Auswirkungen aus dem Betrieb des Einzelhandelsstandortes wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf der Grundlage der TA Lärm durchgeführt. Im Gutachten wurden die Immissionsorte zur Einhaltung der Anforderungen an die TA Lärm festgelegt.

¹⁴ Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg der Gemeinde Lüdersdorf (Stand: 15.08.2019)

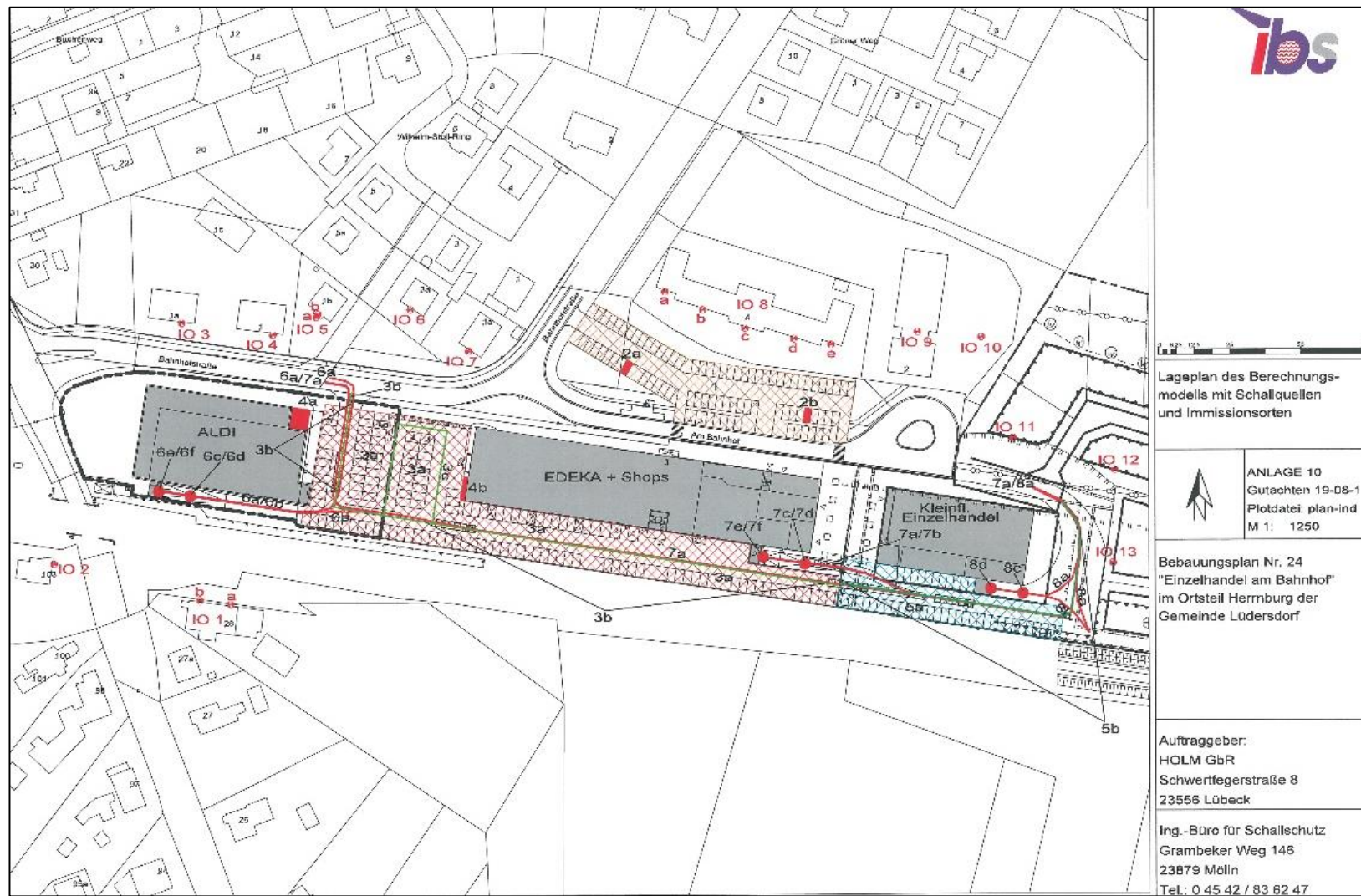


Abb. 11: Lageplan mit Immissionsorten (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Stand 15.08.2019)

Die Schallausbreitungsberechnung erfolgte für die Tagzeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr für den Gesamtstandort. Betrachtet wurden die Parkvorgänge, die An- und Abfahrten der Lkw, die Anlieferung und Entsorgung der Einzelhandelsbetriebe sowie die Sammelstandorte für die Einkaufswagen.

Im Ergebnis ist ersichtlich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte überwiegend eingehalten werden. Ausgenommen sind die Immissionsorte IO 4 (Bahnhofstraße 1) und IO 5a/b (Bahnhofstraße 1b), an denen der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um 3-4 dB(A) überschritten wird. Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 wird am IO 13 der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete um 1 dB(A) überschritten. Dieser Sachverhalt und etwaige Schallschutzmaßnahmen werden im noch laufenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 17 abschließend geregelt, sodass keine Anforderungen im Bebauungsplan Nr. 24 zu berücksichtigen sind.

Zur Gewährleistung der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm werden gutachterlich folgende Empfehlungen unterbreitet:

- Abschirmung des Einkaufswagen-Sammelstandortes an der Nordostecke des neuen ALDI-Marktes nach Norden durch eine bis zur Überdachung reichende Verglasung oder Wand mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 20dB
- Anschaffung von lärmarmen Einkaufswagen bei Befestigung der Fahrgassen mit Verbundsteinpflaster oder von Standard-Einkaufswagen bei Asphaltierung der Fahrgassen im Bereich der Stellplätze zwischen dem neuen ALDI - Markt und dem EDEKA - Markt (der Emissionszuschlag für die Parkplatzart verringert sich hierdurch um 2 dB(A) auf $K_{PA} = 3 \text{ dB(A)}$).

Aus den Berechnungsergebnissen für den Tag wurde gutachterlich die Ableitung getroffen, dass es zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte sowie der Sollwerte für Geräuschspitzen bei nächtlichen Anlieferungen kommen wird. Aus städtebaulichen Gründen sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zwischen der Ein-/Ausfahrt und den Wohnhäusern auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht umsetzbar, sodass eine nächtliche Belieferung des ALDI-Marktes und des EDEKA-Marktes auszuschließen ist. Aufgrund der angegebenen Betriebszeiten der Einzelhandelsbetriebe ist eine Nutzung der Stellplätze im Nachtzeitraum nicht vorgesehen.

Die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hier erfolgt eine Verlagerung auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren. Im Baugenehmigungsverfahren können die geeigneten und erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die Einzelhandelsbetriebe vorhabenkonkret beauftragt werden.

Der Standort der haustechnischen Anlagen für den ALDI-Markt hat sich gegenüber den gutachterlichen Annahmen geringfügig verändert. Der schalltechnische Nachweis der Immissionsverträglichkeit der haustechnischen Anlagen kann bei Kenntnis der Schalleistungen sowie der Standorte der haustechnischen Anlagen im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens anlagenspezifisch beauftragt werden.

Verkehrslärm

Die Beurteilung der planungsbedingten Verkehrszunahmen erfolgte für den Gesamtstandort. Mit der Umsetzung der Planung, werden Lärmimmissionen an den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes zunehmen.

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung führen die durch die Einzelhandelsvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehre auf der Hauptstraße und der Bahnhofstraße zu keiner wesentlichen Pegelerhöhung.

Zusammenfassend kommen die gutachterlichen Berechnungen zu dem Ergebnis, dass die Verkehrszunahmen durch das Planungsvorhaben auf den öffentlichen Straßen keine Lärmimmissionskonflikte auslösen.

Ergebnis

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Umsetzung der Planung des Gesamtstandortes zu keinen nachteiligen Auswirkungen durch Lärmimmissionen für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen führen wird.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Das Plangebiet ist durch die Immissionen der angrenzenden Verkehrswege Hauptstraße L02 und Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen-Strasburg (Uckerm.) beeinträchtigt. Die Verkehrslärmimmissionen wurden gutachterlich beurteilt. Aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzung mit einer geringen eigenen Schutzbedürftigkeit besteht kein Erfordernis für Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 24 zu besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, die über das übliche Maß hinausgehen.

Lichtemissionen

Von beleuchteten Werbeanlagen können Lichtemissionen ausgehen. Zur Vermeidung von störenden Lichtemissionen auf die angrenzende Wohnbebauung sind die beleuchteten Werbeanlagen im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06:00 Uhr abzuschalten. Diese Regelung ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen, um wesentliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden. Für den Einzelhandelsbetrieb ist eine Nachtnutzung aus Schallschutzgründen ohnehin nicht zulässig, sodass eine Verknüpfung der Betriebszeiten mit dem Abschalten der Werbeanlagen im Nachtzeitraum aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf eine zulässige Konfliktverlagerung auf das Baugenehmigungsverfahren darstellt.

Ferner soll durch diese Regelung die Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch eine mögliche Lichtblendung auf den angrenzenden Verkehrsstraßen unterbunden werden.

9. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag der für die rechtsverbindliche 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erstellt wurde, behält inhaltlich weiterhin vollumfängliche Gültigkeit. Eine Veränderung der bestehenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes, der umgebenden Nutzungen oder der relevanten Gesetzgebung ist zwischenzeitlich nicht eingetreten, sodass die getätigten Aussagen weiterhin Bestand haben.

Übernahme des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages aus der Begründung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf:

Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird:

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010). Die nachfolgenden Angaben wurden diesen Unterlagen entnommen:

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): „Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wild lebende Pflanzen der besonders

geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Das Verbot tritt ein:

- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
- Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) “Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.“

Das Verbot tritt ein:

- wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): „Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Das Verbot:

- tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
- umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“[Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010].

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wild lebenden Vogelarten**
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Relevanzprüfung

Für die Einschätzung der möglichen, vorkommenden Arten/ Artengruppen werden die bestehenden Biotopstrukturen des Plangebietes und der Umgebung herangezogen. Die Flächen des Plangeltungsbereiches sind anthropogen vorgeprägt und vollständig von Verkehrsflächen mit anschließender Bebauung umgeben. Die östliche Teilfläche des Plangebietes ist bereits durch Stellplätze und Zufahrtsbereiche des vorhandenen Verbrauchermarktes versiegelt. Südlich grenzt die Hauptstecke der Deutschen Bahn Lübeck - Bad Kleinen - Straßburg an. Es handelt sich um intensiv genutzte Gleisanlagen.

Die überwiegende Fläche des Plangebietes stellt sich als Brachfläche dar, welche zum Teil befahren und als Parkplatz wird. Aufgrund der Siedlungslage ist weiterhin ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und Katzen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe faunistische und floristische Bedeutung aufweist. Die Flächen sind vollständig verinselt. Insbesondere die bestehende Verlärmung lässt darauf schließen, dass die Flächen keine Bedeutung für besonders geschützte Arten einnehmen.



Abb. 12: Bestandsaufnahme Plangebiet an der Bahnhofstraße (eigene Aufnahme)



Abb. 13: Bestandsaufnahme Plangebiet an der Bahnstrecke (eigene Aufnahme)

I alle wild lebenden Vogelarten

Die Flächen dienen als potentiell Nahrungshabitat, insbesondere für ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind.

Das Vorkommen von Bodenbrütern kann aufgrund des hohen Prädatorendruckes und der Biotopausstattung ausgeschlossen werden kann. Die vorhandenen Gehölze könnten Brutplätze für Vogelarten des Siedlungsraumes darstellen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL

Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrunde gelegt, (siehe nachfolgenden Tabelle).

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Als Grundlage wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt. Darlegungen hierzu wurden vornehmlich den „Steckbriefe der in M-V vorkommenden Arten der Anhänge II und IV der FFH- Richtlinie“ [www.lung.mv-regierung.de/] entnommen.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Aufgrund der anthropogenen Überformung des Gebietes und der Lage innerhalb des Siedlungsraumes ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich, - Sellerie	
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	Leucorrhinia	Sibirische	
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Da keine geeigneten Eichenbestände vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Da bevorzugte Eichen mit entsprechendem Alter nicht vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Da keine Feuchtgebiete/Überflutungsräume vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine Feuchtgebiete/Überflutungsräume/Moorwiesen etc. vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Da keine Feuchtgebiete/Überflutungsräume/feuchte Staudenfluren vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Fische	Coregonus oxyrinchus ⁰¹⁾	Nordseeschnäpel	-
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör (Erg Mai09)	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	Aufgrund der verinselten Lage des Plangebietes und der fehlenden Gewässer besitzt dieser kaum ein Potential für das Vorkommen dieser Artengruppe.
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch	
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Wärmebegünstigte Standorte sind zwar vorhanden, aufgrund der verinselten Lage, der anthropogenen Vorbelastungen und des hohen Prädatorendruckes ist ein Vorkommen nahezu ausgeschlossen.
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine Gewässer und Lebensbedingungen vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Die Gleisanlagen nehmen eine potentielle Bedeutung ein. Im Bereich östlich von Herrnburg und auch im Bereich Lüdersdorf wurden 2005 und 2008 Zauneidechsen im Bereich des Bahndammes festgestellt. Aufgrund der verinselten Lage im Siedlungsraum, der anthropogenen Vorbelastungen und des hohen Prädatorendruckes ist ein Vorkommen jedoch unwahrscheinlich.
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	-
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Der Vorhabenstandort kann untergeordnete Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse verschiedener Arten einnehmen. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit von Fledermausquartieren ist ausgeschlossen, da keine Gebäude vorhanden sind.
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhauffledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflfledermaus	
Landsäuger	Castor fiber	Biber	-
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	-
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Waldflächen als potentieller Lebensraum sind nicht in der Nähe des Plangebietes vorhanden, daher kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Verluste von Brutplätzen von Bodenbrütern sind nahezu ausgeschlossen, da das Vorkommen von Bodenbrütern aufgrund des hohen Prädatorendruckes und der Biotopausstattung ausgeschlossen werden kann. Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Generell sind die Vögel jedoch in der Lage, den Baumaschinen auszuweichen.

In den Gehölzen nistende Tiere könnten beeinträchtigt oder getötet werden.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Anlagebedingt oder betriebsbedingt sind kaum Auswirkungen zu erwarten, welche sich auf besonders geschützte Arten auswirken können.

Die Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- kann entfallen, da keine von den relevanten Artengruppen vorkommt bzw. erheblich betroffen sein könnte.

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme können erhebliche Beeinträchtigungen der Brutvögel vermieden werden.

Nicht betroffen

- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

- Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Abs. 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.
- Die Bestimmungen der Absätze 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

Zusammenfassung

In Auswertung der Betrachtungen zu möglicherweise betroffener Arten und möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Der Verlust unbebauter Fläche als mögliches Nahrungshabitat häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind. Entsprechend der Vorgaben des § 44 Abs. 5 BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für das Plangebiet gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes und sind entsprechend beitragspflichtig. Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist grundsätzlich gewährleistet. Der Trinkwasserhausanschluss ist auf dem Grundstück bereits vorgestreckt worden, sollte dieser für das geplante Vorhaben nicht ausreichen, wird ein neuer Hausanschluss verlegt. Diese Arbeiten und Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen sind zu Lasten des Verursachers herzustellen. Dazu sind Vereinbarungen mit dem ZVG abzuschließen. Vor Beginn der Arbeiten ist ein Antrag auf Trinkwasserversorgung durch den Bauherrn/ Erschließer zu stellen.

10.2 Schmutzwasserbeseitigung

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Schmutzwasserversorgung des Plangebietes ist über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen gewährleistet. Das Plangebiet wird abwasserseitig in die vorhandenen Anlagen des ZVG eingebunden. Die erforderlichen Anschlusshöhen sind hierbei zu beachten. Erforderliche Änderungen sind beim ZVG zu beantragen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers durchgeführt.

10.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über bereits vorhandene Anlagen des Zweckverbandes für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Der entsprechende Grundstücksanschluss ist bereits auf dem Baugrundstück vorhanden. Ein Entwässerungskonzept ist aus Sicht der Gemeinde entbehrlich.

Für die östlich des geplanten Einzelhandelsbetriebes liegende Stellplatzanlage ist im Bestand bereits eine Entwässerung vorhanden. Diese kann für die Entwässerung der neugeplanten Stellplatzanlage mitgenutzt werden.

10.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Brandschutz in der Gemeinde Lüdersdorf ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung muss Löschwasser aus Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m für 2 Stunden vorgehalten werden können. Über das vorhandene Trinkwassernetz soll der Grundsatz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 entsprechend den vorhandenen Hydranten gewährleistet werden.

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen.

Folgende Hydrantenstandorte stehen zur Verfügung:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1. Kreuzungsbereich Hauptstr./ Bahnhofstr.: | UFH DN 150; 70 m ³ /h |
| 2. Gehweg gegenüber Bahnhofstraße 1a: | UFH DN 150; 67 m ³ /h |
| 3. Bahnhofstraße Kreuzungsbereich: | UFH DN 150; 77 m ³ /h. |

Laut Stellungnahme des Amtes Schönberger Land vom 12.11.2019 gilt folgende Präzisierung:

Hydrant Gehweg gegenüber Bahnhofstraße 1a: Hydrant Nr. 56031-1004, Auto-ID 502, Volumen: 48 bis 96m³ für 2h¹⁵

10.5 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die konkreten Möglichkeiten sind zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Gemeinde Lüdersdorf wird durch die E.ON edis AG mit Elektroenergie versorgt. Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der E.ON edis

¹⁵ vgl. Amt Schönberger Land: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Stand: 12.11.2019)

AG vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

10.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb des Gemeindegebietes durch die Stadtwerke Lübeck GmbH. Ein Gasanschluss wird nach derzeitigen Planungen des Vorhabenträgers nicht benötigt.

Sollte ein Anschluss des Plangebietes benötigt werden, ist dies im Rahmen der technischen Planung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen ist in diesem Fall auch in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der Stadtwerke Lübeck GmbH vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt.

10.7 Telekommunikation

Die Gemeinde Lüdersdorf ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist im weiteren Planverfahren abzustimmen.

Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der Deutschen Telekom AG vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt.

10.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der Satzungen des Landkreises Nordwestmecklenburg. Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung

Die Verlagerung und Vergrößerung des Aldi-Marktes ist im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Edeka-Marktes verbunden mit der Möglichkeit einer Anhebung des Standards der Nahversorgungsmärkte an die heutigen Anforderungen. Auf die Siedlungsentwicklung bezogen bedeutet dies neben dem Schließen einer Baulücke vor allem auch die weitere Sicherung der Attraktivität des Ortsteils Herrnburg als Wohnstandort im direkten Umland der Hansestadt Lübeck. Die Erweiterung und Modernisierung des Discounters Aldi trägt dabei auch der absehbaren, zukünftig steigenden Bevölkerungsentwicklung Herrnburgs Rechnung. Die Sicherstellung der Nahversorgung ist eine Grundvoraussetzung für die Entwicklung der Gemeinde Lüdersdorf.

Durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche werden bisher ungenutzte Flächenpotenziale im Gemeindegebiet einer bedarfsgerechten Nutzung zugeführt. Dies ist städtebaulich positiv zu bewerten.

11.2 Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung

Neben der Funktion als Nahversorger ist der Aldi-Markt gleichzeitig auch Arbeitgeber. Durch die Verlagerung und gleichzeitige Vergrößerung wird primär sichergestellt, dass der Discounter Aldi auch zukünftig im Wettbewerb mit vergleichbaren Märkten in der Umgebung einen attraktiven Standort in Herrnburg zur Verfügung hat und somit die Arbeitsplätze langfristig sichert. Sekundäre Folge ist durch die Stärkung des Wohnstandortes Herrnburg auch ein positiver Impuls auf die ökonomische Entwicklung des Ortes.

11.3 Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Infrastruktur gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Gemäß der durchgeführten Untersuchung des Ingenieurbüros Urbanus GbR geht die Gemeinde Lüdersdorf davon aus, dass die Umsetzung der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 24 zu einer moderaten Zunahme des PKW- als auch des LKW-Verkehrs im Bereich Bahnhofstraße/ Hauptstraße führen wird. Die im Prognosefall 2030 anfallenden Verkehrsmengen sind auf den beigefügten Grafiken dargestellt. Das bestehende Straßennetz in der planungsrelevanten Umgebung des Geltungsbereichs der Satzung ist auch ohne Anpassungsmaßnahmen leistungsfähig genug, um die durch die Verlagerung und Vergrößerung des Discounters Aldi entstehende Mehrbelastung zu kompensieren.¹⁶

¹⁶ vgl. Ingenieurbüro Urbanus GbR, Lübeck: Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen durch die Erweiterung des Einkaufszentrums in Herrnburg (Stand: 30.07.2019)

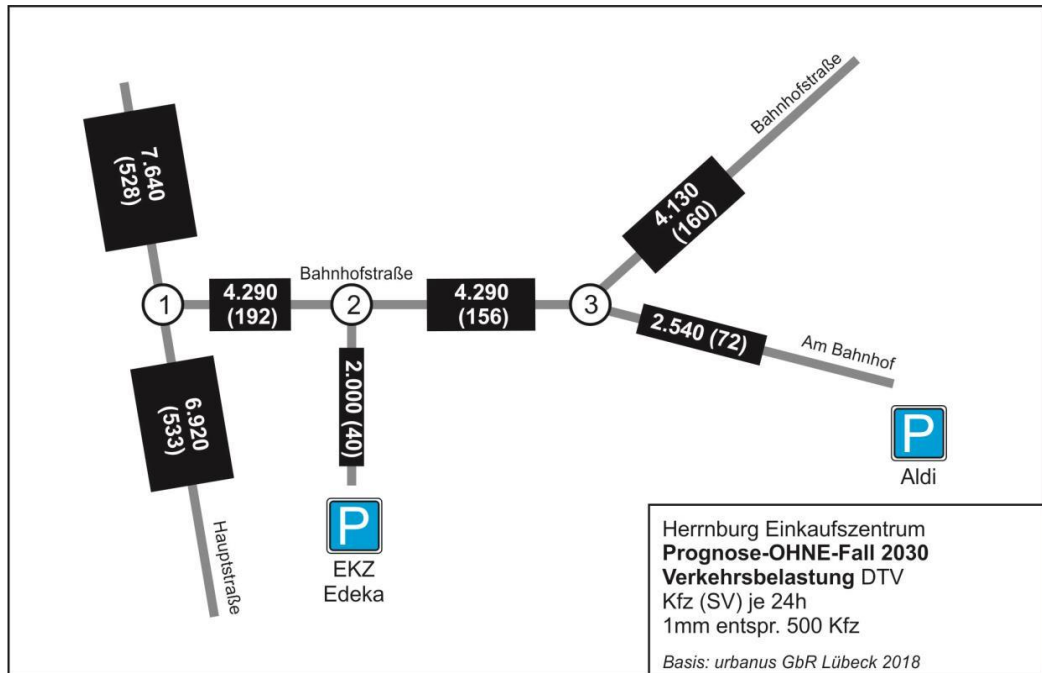


Abb. 14: Prognostizierte Verkehrsbelastung 2030 ohne Umsetzung der Planungen (Quelle: Urbanus GbR, Lübeck, Stand: 30.07.2019)

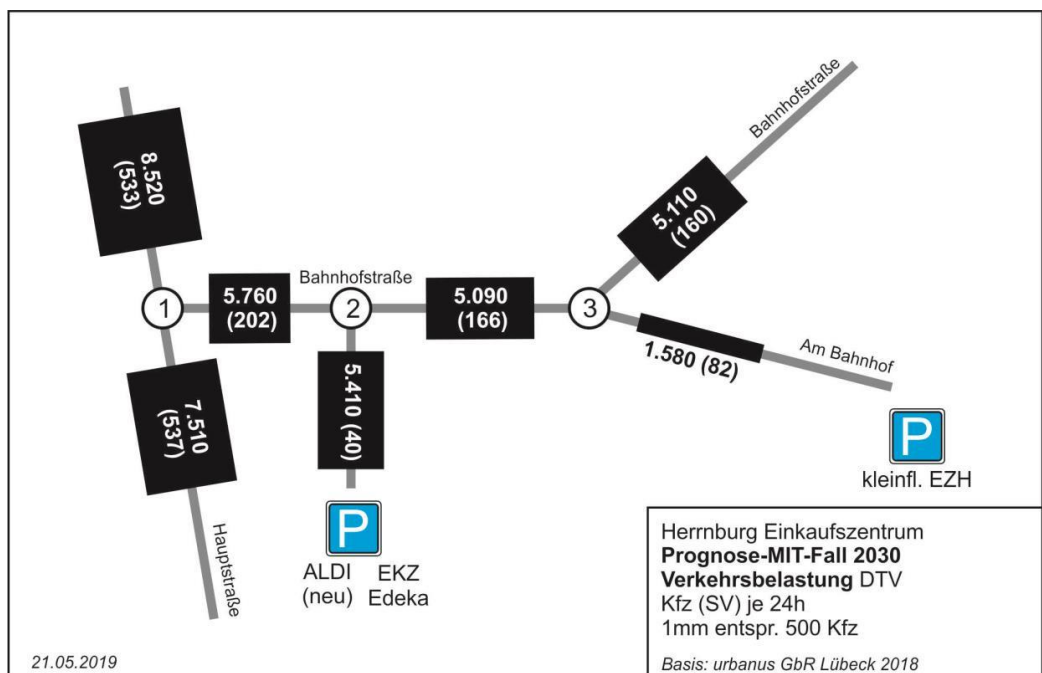


Abb. 15: Prognostizierte Verkehrsbelastung 2030 mit Umsetzung der Planungen (Quelle: Urbanus GbR, Lübeck, Stand: 30.07.2019)

11.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Das Amt Schönberger Land hat für die Gemeinde Lüdersdorf die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG durchgeführt. Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen des mit dem

Bebauungsplan Nr. 24 vorzubereitenden Vorhabens hat ergeben, dass mit der Realisierung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können unter Berücksichtigung der getroffenen Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

Eine leichte Zunahme des Zu- und Abgangsverkehrs ist zu erwarten. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmzunahme im Umfeld des geplanten Einzelhandelsbetriebes ist nicht zu erwarten. Auf eine nächtliche Anlieferung wird verzichtet und zusätzliche gutachterlich bestimmte Maßnahmen sind zum Schutz der Wohnbebauung vorgesehen. Die Maßnahmen sind geeignet die Auswirkungen wirksam zu vermindern. Die planbedingten Verkehrszunahmen auf den öffentlichen Straßen lösen im Umfeld des geplanten Einzelhandelsbetriebes keine Lärmimmissionskonflikte aus.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Der naturräumliche Bestand im Plangebiet wurde im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG bewertet. Das Plangebiet liegt mitten im Siedlungsraum der Gemeinde und ist daher anthropogen überprägt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Im Plangebiet befindet sich eine Birke. Aufgrund der Biotopausstattung der Fläche (Brachfläche und versiegelte Verkehrsfläche) und des hohen Prädatorendruckes durch Hunde und Katzen ist das Plangebiet eher als arten- und individuen armer Lebensraum zu bewerten. Entsprechend der geringen floristischen Bedeutung ergibt sich eine ebenfalls geringe faunistische Bedeutung der Siedlungsflächen. Die gehölzarmen Flächen bieten kaum Möglichkeiten als Lebensraum, Nahrungs- oder Bruthabitat z.B. für Brutvogel und sind zudem durch einen hohen Prädatorendruck durch Hunde und Katzen belastet. Daher nimmt der faunistische und floristische Bestand eine geringe Bedeutung ein.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu geringen Eingriffen in den Gehölzbestand. Für die funktionsgerechte Umsetzung der Planung ist die Rodung von Einzelbäumen erforderlich, hierfür ist im Plangeltungsbereich adäquater Ersatz vorgesehen.

Schutzgut Boden

Das Vorhaben befindet sich auf anthropogen vorgeprägten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches, innerhalb einer städtebaulich ungeordneten Brachfläche die teilweise befahren und zum Abstellen von PKW genutzt wird. Andere Teilflächen werden bereits durch Stellplätze und Zufahrten für den Edeka-Markt genutzt und sind versiegelt. Das natürliche Bodengefüge ist durch die anthropogene Nutzung gestört. Eine Neuversiegelung von Boden wird erfolgen. Bereits bestehende Bodenverdichtungen sowie Störungen der gewachsenen Bodenstrukturen sind vorhanden. Es handelt sich ausschließlich um vorbelastete, urban geprägte Siedlungsböden. Es werden zusätzliche Bodenversiegelungen erfolgen. Mit der Entwicklung der brach liegenden Fläche im Siedlungszusammenhang wird ein Beitrag zur Vermeidung zusätzlicher

Flächeninanspruchnahme von schützenswerten Außenbereichsflächen geleistet und den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten zulässigen Obergrenzen für Sonstige Sondergebiete werden beachtet, notwendige Überschreitungen werden konkret festgesetzt.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Durch die Umsetzung der Planung wird sich gegenüber der derzeitigen Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben, was Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Die Bedeutung des Plangebietes für die Reservehaltung von Grundwasser wird, unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorprägung sowie der hydrogeologischen Verhältnisse, als gering bis mittel eingeschätzt.

Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Es ist mit einem für einen Einzelhandelsbetrieb branchenüblichen Wasserverbrauch zu rechnen.

Schutzgut Klima und Luft

Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, da nur geringer Bewuchs sowie eine Teilversiegelung der Flächen bereits vorhanden ist. Es sind positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima durch die geplanten Pflanzmaßnahmen zu erwarten.

Der Nahversorgungsmarkt wird durch den Vorhabenträger als Plusenergiehaus und damit besonders klimafreundlich geplant. Regelungen, welche dieses Vorhaben unterstützen sind Teil der Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild (Ortsbild) des Plangebietes ist durch die vorhandenen baulichen Anlagen des vorhandenen Einkaufszentrums, der angrenzenden Bahnanlagen sowie der benachbarten Wohnbebauung der Bahnhofstraße geprägt. Das charakteristische Siedlungsgefüge wird durch die Umsetzung der Planungen und die Schließung der Baulücke ergänzt, das Ortsbild wird vervollständigt. Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gegenwärtig sind keine Bau- oder Bodendenkmale innerhalb oder in relevanter Umgebung des Plangebietes bekannt.

11.5 Kosten

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

11.6 Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist unmittelbar nach Herstellung der Rechtskraft vorgesehen.

12. Hinweise und Empfehlungen

12.1 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen sind nach § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als für den Geltungsbereich der Satzung zuständiger, unterer Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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.

Vorsorgender Bodenschutz soll im Geltungsbereich der Satzung vor allem berücksichtigen:

- Vorzugsweise Verwendung anstehender Böden für Profilierungsmaßnahmen
- Vermeidung des Bezugs von Austauschböden
- Vermeidung der Entsorgung anstehender Böden
- Schonung anstehenden Bodens vor Verdichtungen, der für Begrünung vorgesehen ist¹⁷

12.2 Grundwasserschutz

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

12.3 Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes

Der Betrieb des Einzelhandelsbetriebes erfolgt ausschließlich in den Zeiten von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

¹⁷ vgl. Landkreis Nordwestmecklenburg, FD Bauordnung und Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ in Herrnburg der Gemeinde Lüdersdorf (Stand: 15.11.2019)

Die Abschirmung des Einkaufswagen-Sammelstandortes des Einzelhandelsbetriebes ist nach Norden durch eine bis zur Überdachung reichende Verglasung o. ä. mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 22 dB auszubilden.

Es ist die Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen bei Befestigung der Fahrgassen mit Verbundsteinpflaster vorzusehen. Bei einer Asphaltierung der Fahrgassen können Standard-Einkaufswagen verwendet werden.

Die Sicherung der Realisierung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag, welcher vor Satzungsbeschluss wirksam sein muss.

12.4 Lichtemissionen

Beleuchtete Werbeanlagen sind in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06:00 Uhr unzulässig.

12.5 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

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

Die Kampfmittelbelastungsauskunft wurde bereits beantragt und zum 01.04.2020 erteilt. Inhalt der Auskunft ist, dass dem Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren für den Geltungsbereich der Satzung zu entnehmen sind.

12.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Der vorhandene Leitungsbestand und Kabel innerhalb des Plangebietes sind bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisungen und sonstige Anforderungen der einzelnen Versorger sind zu beachten.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzen Flächen der Deutschen Bahn AG. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Werden unvermutet Kabel und Leitungen aufgefunden, ist umgehend eine Information an die Mailadresse: DB.KT.Dokumentationsservice-Hannover@deutschebahn.com zu senden. Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind nicht zu verlegen.

12.7 Artenschutz

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

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

12.8 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten

Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

12.9 Hinweise der Deutschen Bahn AG

Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzen Flächen der Deutschen Bahn AG. Diese Hinweise dienen der frühzeitigen Information der betroffenen Grundstückseigentümer.

Die Deutsche Bahn AG ist bei Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.) rechtzeitig durch detaillierte Planunterlagen im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Baubegleitende Regelungen können dann auf der nachgelagerten Verfahrensebene vorhabenspezifisch im Rahmen der Beteiligung der Deutschen Bahn AG dargelegt werden. Der Planung entgegenstehende baubegleitende Regelungen werden im Planverfahren nicht vorgetragen.

Das Betreten und die Inanspruchnahme von DB AG-Gelände für die Baumaßnahmen Dritter ist nicht zugelassen. Für eine Ausnahmegenehmigung wird die Zustimmung der Deutschen Bahn AG erforderlich. Dazu ist durch den Bauherren - rechtzeitig vorher – ein gesonderter Antrag bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region Ost, zu stellen.

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

Die Belange des Verkehrslärms wurden gutachterlich beurteilt, zusätzliche Anforderungen ergeben sich für das Plangebiet mit der geplanten Nutzung nicht. Aufgrund der geplanten Nutzung und den Erkenntnissen aus den bereits bestehenden bahnparallelen Einzelhandelseinrichtungen verzichtet die Gemeinde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger auf die Erstellung eines

Erschütterungsgutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Hier sieht die Gemeinde die nachgelagerte Verfahrensebene (Baugenehmigungsverfahren) für die Erstellung eines erschütterungstechnischen Nachweises bei Erfordernis als ausreichend an. Grundlage für die Gemeinde ist, dass bereits bahnparallel Einzelhandelseinrichtungen im Bestand vorhanden sind und das im Wesentlichen Einrichtungen entstehen, die gewerblichen Zwecken dienen und für die keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen sind.

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

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

Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.¹⁸

12.10 Planersatz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 überdeckt den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Neubau einer SB-Tankstelle zwischen der Landesstraße und der Straße „Am Bahnhof“ vollständig und einen untergeordneten Teilbereich der rechtsverbindlichen 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Am Bahnhof“ (Einkaufszentrum Herrnburg) teilweise und ersetzt diese Planungen.

¹⁸ vgl. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien – Region Ost: Bauantrag Dritter/ Stellungnahme Fachbehörde Bebauungsplan Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ der Gemeinde Lüdersdorf OT Herrnburg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Stand: 04.03.2020)

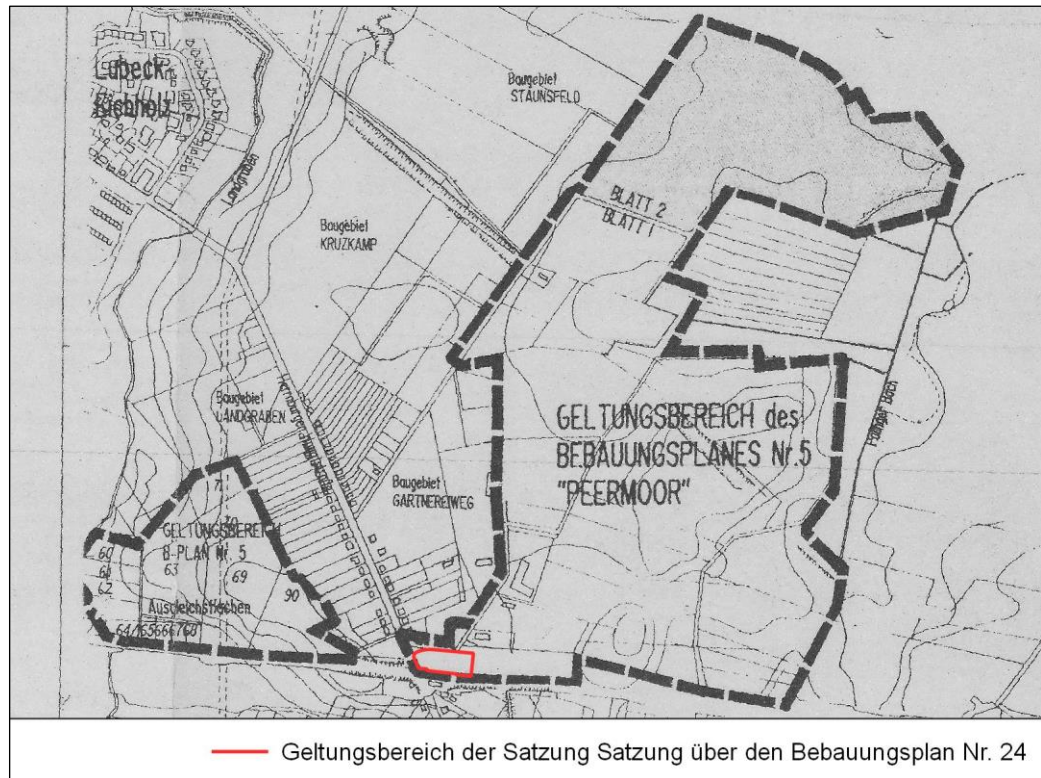


Abb. 16: Darstellung des Plangeltungsbereiches auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes (Quelle: Gemeinde Lüdersdorf mit eigener Bearbeitung)

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung amgebilligt.

Lüdersdorf, den.....

(Siegel)

.....

Dr. Huzel
Bürgermeister
der Gemeinde Lüdersdorf

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Lüdersdorf durch das:

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

TEIL 3 Anlagen

- Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg der Gemeinde Lüdersdorf, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing Volker Ziegler, 23879 Mölln, Gutachten Nr.19-08-1 vom 30.07.2019.
- Anlage 2: Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen durch die Erweiterung des Einkaufszentrums in Herrnburg, urbanus GbR, 23552 Lübeck, Gutachten vom 31.08.2018.