

Fortschreibung Landschaftsplan Lüdersdorf - Sachstand und Erörterung

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 26.04.2021	<i>Bearbeitung:</i> Gesa Kortas-Holzerland <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828-330-1410
---	--

<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 Gemeinde Lüdersdorf schreibt ihren Landschaftsplan von 2004 fort. Im Landschaftsplan wird eine Perspektive im Hinblick auf eine geordnete gemeindliche Entwicklung für die nächsten 10 bis 15 Jahren dargestellt. Dabei wird rückblickend aus dem Landschaftsplan 2004 erörtert, was wurde umgesetzt, was ist noch offen. Weitere Inhalte und Ziele in der Fortschreibung des Landschaftsplanes sollen sein:

- Perspektive 2030: was sind die Ziele der Gemeinde für die Fortschreibung des LP
- Siedlungserweiterung Wohnen + Gewerbe
- Klimawandel und daraus resultierende Zielsetzungen (Entsiegelung, Gründächer, Photovoltaik usw.)
- Ausgleichsflächen - Stand der Umsetzung und Angebotsplanung für künftige Bauflächen
- Gewässer - Zustand und Renaturierungspotentiale
- Rad-/Reit-/Wanderwege: beispielhafte Darstellung der Bestandssituation + Perspektive der weiteren Zielsetzungen (FRAGE: gibt es dazu qualifizierte Wünsche aus der Bevölkerung?)
- Schutzgebiete (FFH, NSG, LSG, Biosphärenreservat), Biotope
- Landschaftsbild, Erholung

Es werden potentielle Bauflächen und deren Integration in den landschaftlich-städtebaulichen Kontext untersucht.

Die potentiellen Bauflächen umfassen Standorte im gesamten Gemeindegebiet mit Schwerpunkt in Herrnburg. Dazu zählen sowohl vergleichsweise freie Flächen als auch Standorte, für die eine behutsame Bebauung in Lücken im Sinne einer Nachverdichtung möglich wäre. Hinzukommen umfangreiche Flächen innerhalb aktueller Bebauungspläne,

die bereits den Satzungsbeschluss erreicht haben oder die im Aufstellungsverfahren schon sehr weit fortgeschritten sind. Diese Flächen werden als Baugebiete - Bestand - nachrichtlich im Landschaftsplan dargestellt.

Bereiche südlich von Wahrsow/ Lüdersdorf sind gemäß Landesraumentwicklungsprogramm als Vorranggebiete für Gewerbe und

Industrie ausgewiesen. Im Rahmen der weiteren planerischen Vorbereitung und Umsetzung werden die Gewerbe- und Industrieflächen in der Fortschreibung des Landschaftsplanes aufgenommen.

Gleichzeitig werden die Städte und ländlichen Räume und deren Einwohner durch die bereits jetzt und in Zukunft noch häufiger auftretenden Extremwetterereignisse wie lange Hitzeperioden und Starkregenereignisse vor große Herausforderungen gestellt.

Um den Veränderungen des Klimas wirksam entgegenzusteuern, sind auf allen Ebenen adäquate Zielsetzungen zu definieren. Dies kann erreicht werden, indem das Grün gestärkt wird – sei es durch Umbau, Erweiterung oder Neuanlage von Parks und Grünzügen, Baumreihen an Straßen, begrünte Dächer und Fassaden.

Im Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energiequellen können im LP Eignungsflächen für

Photovoltaikanlagen geprüft werden. Darüber hinaus werden im Landschaftsplan konkrete

Handlungsempfehlungen für nachfolgende Planungsebenen aufgezeigt wie z.B. Gründächer,

Fassadenbegrünung, Gewässerrenaturierung, Regenwasserrückhaltung und -Versickerung.

Die bisher vorliegenden Ergebnisse gemäß der Vorstellung des Landschaftsplaners und der Beratung in den Gremien sollen als Grundlage für die zielgerichtete Weiterarbeit an der Fortschreibung des Landschaftsplanes Lüdersdorf dienen.

Beschlussvorschlag

Die Fortschreibung des Landschaftsplanes wird auf Grundlage der vorgestellten und diskutierten Ergebnisse in der Gemeinde Lüdersdorf fortgeführt. Die potentiellen Bauflächen werden in die Fortschreibung des Landschaftsplanes integriert.

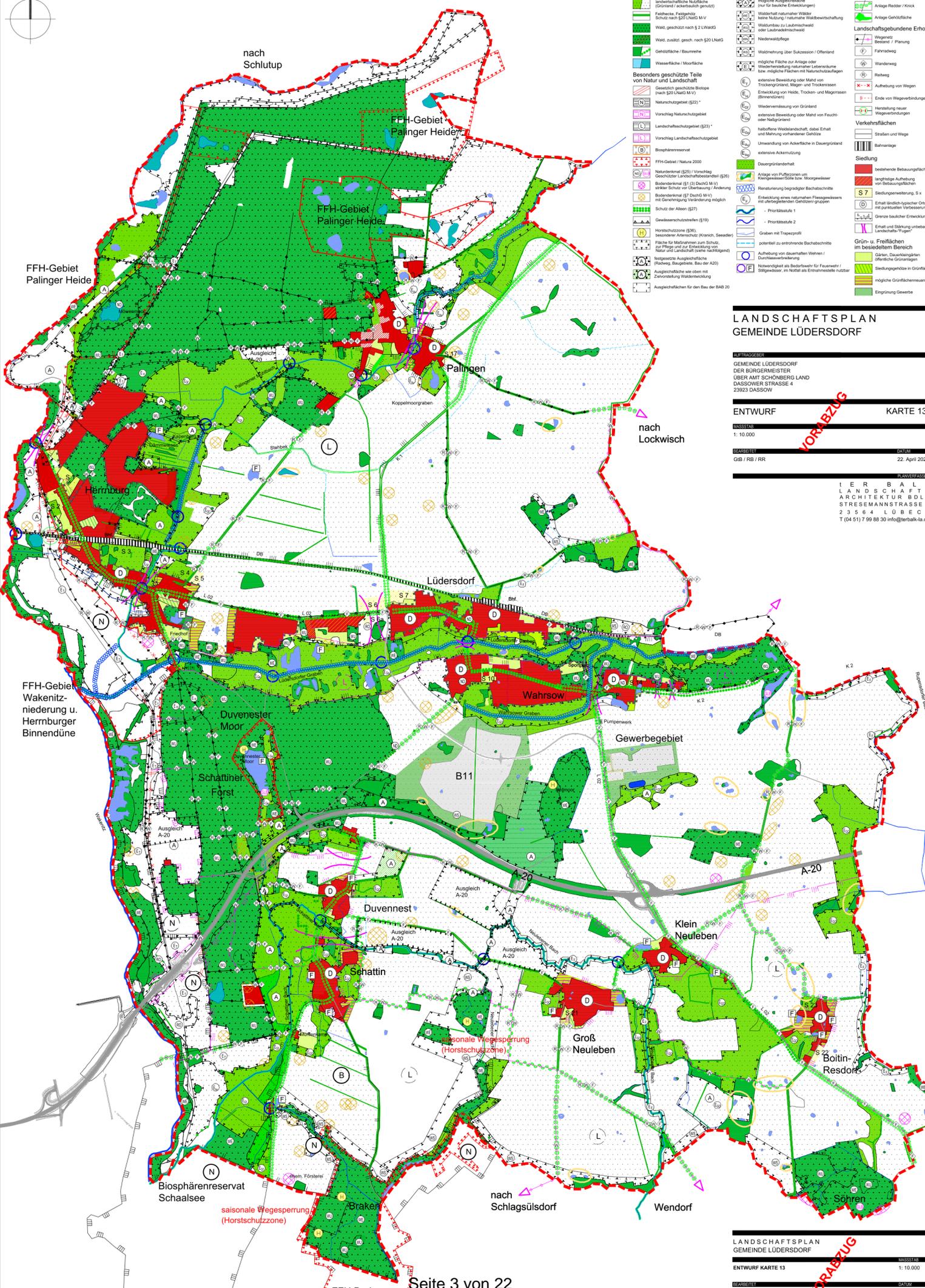
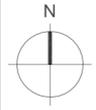
Im Landschaftsplan sind als besonderer Schwerpunkt Aussagen zu einer Klimaanpassungs-strategie in Text und Karte darzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

Ausgaben für Honorarkosten unter Produkt 51102

Anlage/n

1	LÜD L-Plan_Entwurf Nr-13-komprimiert (öffentlich)
2	LÜD Potentielle Baufläche 1bis24 (öffentlich)



- Bestand**
- landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) (achtmalshalbes Grün)
 - Feldfläche, Feldgehölz
 - Wald, geschützt nach § 2 LWaldG
 - Wald, zusätzl. gesch. nach § 20 LWaldG
 - Gebüchlein / Baumreihe
 - Wasserfläche / Moorfläche
- Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft**
- Gesetzlich geschützte Biotope (nach § 20 LWaldG M-V)
 - Naturschutzgebiet (§ 23*)
 - Vorschlag Naturschutzgebiet
 - Landschaftsschutzgebiet (§ 23*)
 - Vorschlag Landschaftsschutzgebiet
 - Biosphärenreservat
 - FFH-Gebiet / Natura 2000
 - Naturschutz (§ 23) / Vorschlag Geschützter Landschaftsbestandteil (§ 30)
 - Bodendenkmal (§ 7 (1) DstMG M-V) / Vorschlag Bodendenkmal (§ 7 (1) DstMG M-V) mit Genehmigung Veränderung möglich
 - Schutz der Alpen (§ 57)
 - Gedächtnisstreifen (§ 19)
 - Hortschutzzone (§ 30), besonderer Anzechtort (Kranich, Seeadler)
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz der Pflanze und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (siehe nachfolgend)
 - temporäre Ausgleichsfläche (Rahweg, Baugelände, Bau der A20)
 - Ausgleichsfläche wie oben mit Zweckbindung (Waldentwicklung)
 - Ausgleichsflächen für den Bau der B48 20

- Massnahmen**
- mögliche Ausgleichsfläche (rot für bewaldete Ausgleichsflächen)
 - Waldfläche naturnaher Wald / keine Nutzung / naturnaher Waldbewirtschaftung
 - Waldfläche zum Laubmischwald oder Laubmischwald
 - Niederwaldpflege
 - Waldentwicklung über Sukzession / Offenland
 - mögliche Fläche zur Anlage oder Wiederherstellung naturnaher Lebenszone / oder möglicher Flächen mit Naturschutzfunktionen
 - extensive Beweidung oder Mahd von Trockengrünland, Mager- und Trockenrasen
 - Erhaltung von Heide-, Trocken- und Magerrasen (Binnenröhren)
 - Wiederanweisung von Grünland
 - extensive Beweidung oder Mahd von Feucht- oder Niedrigland
 - naturnahe Weidewirtschaft, dabei Erhalt und Mahd von vorhandener Gehölz
 - Unterweisung von Ackerfläche in Dauergrünland
 - extensive Ackerumkehr
 - Dauergrünlandhaft
 - Anlage von Pufferzonen um Pumpenstationen / oder Abwasserkanäle
 - Herstellung begrünender Bachabschnitte
 - Entwicklung eines naturnahen Fließgewässers mit überlagernden Gehölzgruppen
 - Flussabschlüsse 1
 - Flussabschlüsse 2
 - Graben mit Treppenzprofil
 - Graben mit Treppenzprofil
 - Graben mit Treppenzprofil
 - Graben mit Treppenzprofil
 - Aufhebung von durchlässigen Weiden / Durchflussverbesserung
 - Nachweissigkeit als Baderfläche für Feuerwehr / Stützweissweiss, im Notfall als Entlastungsfläche nutzbar
 - Ausgleichsflächen für den Bau der B48 20
- Landschaftsgebundene Erholung**
- Wegweiser
 - Wegweiser / Planung
 - Fahrradweg
 - Wanderweg
 - Rettweg
 - Aufhebung von Wegen
 - Ende von Wegenverbindungen
 - Herstellung neuer Wegenverbindungen
- Verkehrsmittelflächen**
- Straßen und Wege
 - Nahverkehr
- Siedlung**
- bestehende Bebauungsflächen
 - konzipierte Aufhebung von Bebauungsflächen
 - S 7
 - Einrichtung von Grünflächen im bestehenden Bereich
 - Einricht. ländlich-typischer Ortskerne mit parkähnlicher Vorbeerbauung
 - Grüne städtischer Erbauung
 - Erhalt und Stärkung unebener Landschafts-"Fugen"
 - Grün- u. Freiflächen im bestehenden Bereich
 - Gärten, Dauergrünanlagen, öffentliche Grünanlagen
 - Neugrünflächen in Grünflächen
 - mögliche Grünflächenanforderungen
 - Eingrünung Gewerbe

**LANDSCHAFTSPLAN
GEMEINDE LÜDERSDORF**

ENTWURF KARTEN 13

MASSSTAB 1:10.000

BEARBEITET GIB / RB / RRR DATUM 22. April 2021

PLANVERFASSER
I E R B A L K
L A N D S C H A F T S
A R C H I T E K T U R B D L A
S T R E M M A N N S T R A S S E 6
2 3 5 6 4 L Ö B E C K
T (04 51) 7 99 83 30 info@ierbalk.de

VORABZUG

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

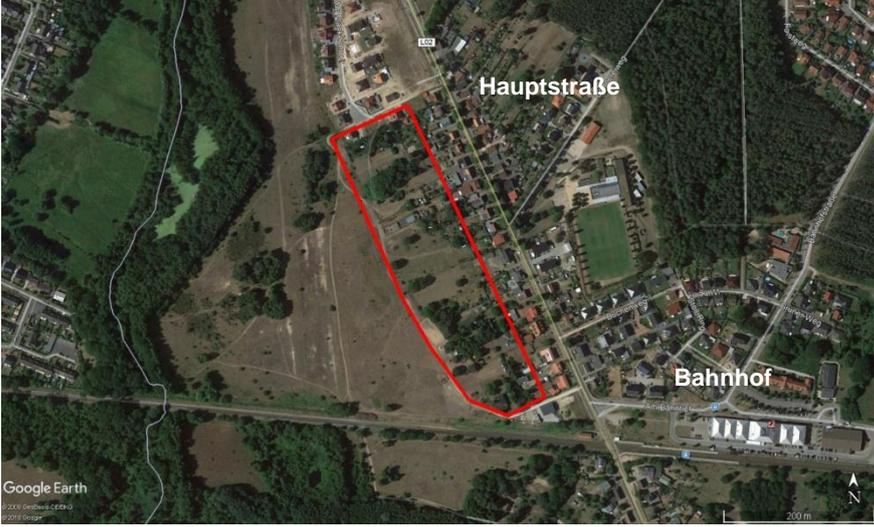
März 2021

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

W:\C A D_Landschaft und Stadt\LPlan\LÜD2 - Fortschreibung L-Plan Lüdersdorf02_TXT + CAD\02_Potentielle Bauflächen\Word-Dokumente

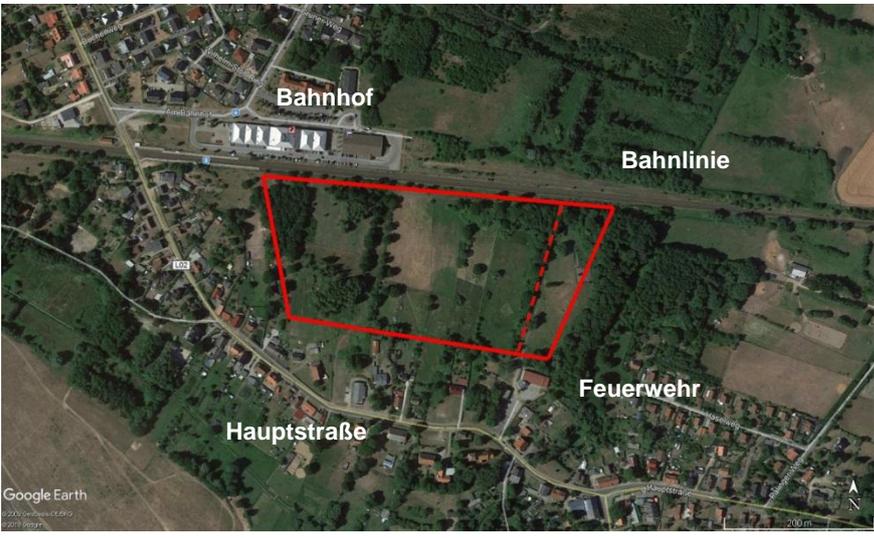
Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

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

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

<p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p>	<p>F 3 – Herrsburg südlich Bahnhofsgelände</p> <p>Wohnbauflächen</p> 
<p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p>	<p>Südlich Bahnhof Herrsburg</p> <p>68.059 m²</p> <p>u.a. Extensive Grünlandnutzung, Weidefläche für Pferde und Ziegen / Schafe</p> <p>Grundstück des ehemaligen „Konsum“ als potentiell als Zufahrt von der Hauptstraße geeignet. Darüber hinaus hat die Gemeinde ein Grundstück gekauft, das für Erschließung genutzt werden könnte.</p> <p>Dritte Option: Erschließung über das Grundstück der Feuerwehr</p> <p>Wohnbebauung in der Nähe des Ortskerns</p> <p>Überwiegend Ausgleichsfläche bzw., östlich der gestrichelten Linie: LSG</p>
<p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p>	<p>Gelände fällt in Richtung Nordosten ab, hin zu einer feuchten Senke (Erlenbruch) in der Nordostecke des Gebietes</p> <p>Feldgehölze, Strauch- und Baumhecken, z.T. auch Erlenbruchwald, Weiden-sumpf; neben der Feuerwehr: Fischteich mit geringer Eignung für Amphibien</p> <p>Gutachten dazu vor liegt vor (LG Landesgrunderwerb als Erschließungsträger (Projektentwickler) bei Planungsbüro Mahnel (Datum, Verwertbarkeit ??)</p> <p>Dauergrünlanderhalt mit gesetzlich geschützten Biotopen nach § 20 LNatG M-V: Erlenbruch u.a.</p> <p>Östlich angrenzend: LSG</p> <p>Aktuell ein harmonischer Übergang zur unbebauten offenen Feldflur, die mit einer ortstypischen gekammerten Grünstruktur an die rückwärtigen Gärten heranreicht. Die ursprüngliche Dorfstruktur als Zeugnis der kulturlandschaftlichen Entwicklung ist hier noch sehr gut ablesbar.</p> <p>Waldabstand und Abstand zur DB-Linie beachten</p> <p>Keine bekannt</p> <p>Potentiell Einzelflächennutzung / -bebauung in „Nischen“ (möglichst Erhalt der Gehölze und Bäume bzw. der gekammerten Feldgemarkung). Dadurch allerdings: Überformung der kulturlandschaftlichen Siedlungsstruktur.</p> <p>Artenschutztaussagen zu o.a. Biotop- und Lebensraumstruktur erforderlich. Im Osten muss die Fläche bis zur Grenze des LSG zurückweichen. Die Ausgleichsflächen müssten andernorts nachgewiesen werden.</p>
<p>Datum der Ortsbesichtigung</p>	<p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019</p>

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

<p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p>	<p>F 4 – Herrnburg westlich Palinger Weg (südlich DB)</p> <p>Wohnbauflächen</p> 
<p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p>	<p>Westlich Palinger Weg, angrenzend an bestehende Siedlungsflächen</p> <p>26.053 m²</p> <p>Dauergrünland, Weide (Pferdekoppel) und Wiese, Abgrenzung zum Palinger Weg mittels Knick</p> <p>über Palinger Weg: Stichweg mit beidseitiger Bebauung</p> <p>Wohnbebauung für Einfamilien- oder Doppelhäuser am Ortsrand</p> <p>Ausgleichsfläche und Lage im LSG</p>
<p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p>	<p>Ohne Bedeutung</p> <p>Feldgehölze, Strauch- und Baumhecken (Knick bzw. Redder am Ostrand), westlich Wald</p> <p>Notwendige Untersuchungen: Brutvogelkartierung (Neuentöter u.a.) ggf. auch Fledermäuse (Jagdhabitat am Knick bzw. am Waldrand)</p> <p>Fläche liegt innerhalb des LSG und grenzt westlich an eine von Bebauung frei zu haltende Landschaftsfuge</p> <p>Offene, randlich strukturierte Feldflur am Ortsrand, dadurch aktuell schon gut eingebunden</p> <p>Waldabstand an der Westseite beachten</p> <p>nicht bekannt</p> <p>Wegen des aktuellen Schutzstatus nur bedingt geeignet für Wohnbauflächen. Ungeachtet dessen gut für Siedlungserweiterung geeignet. Allerdings unter Aufgabe der ortstypischen, am Ortsrand vorgelagerten Pferdekoppeln.</p> <p>Artenschutz Aussagen u.a. zum Knick (Knickdurchbruch?) erforderlich. Im Norden müsste das LSG zurückweichen. Die Ausgleichsflächen müssten andernorts nachgewiesen werden.</p>
<p>Datum der Ortsbesichtigung</p>	<p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019</p>

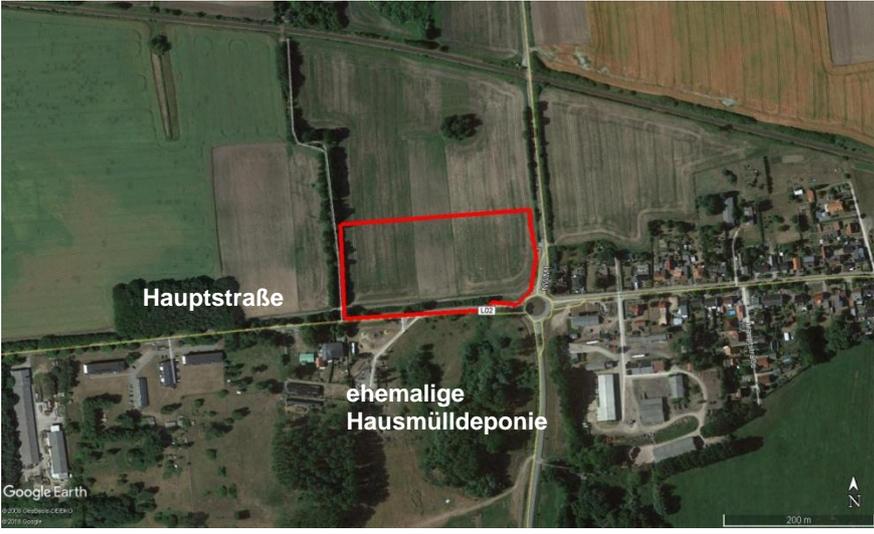
Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

<p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p>	<p>F 5 – Herrnburg östlich Paligner Weg</p> <p>Wohnbauflächen</p> 
<p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p>	<p>Östlich Paligner Weg</p> <p>11.400 m²</p> <p>Acker</p> <p>über Paligner Weg (Knick bzw. Redder)</p> <p>Wohnbebauung an der äußeren Ortsrandlage</p> <p>Landwirtschaftliche Fläche</p>
<p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p>	<p>Ohne Bedeutung</p> <p>Bäume / Sträucher im Knick (Redder) , Fläche selbst ist gehölzfrei</p> <p>Knick bzw. Redder am Paligner Weg (Feldhecke, geschützt nach § 20 LNatG M-V). Möglicherweise ist die offene ungestörte Fläche bedeutsam für Rastvögel.</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Exponierte Lage mit, derzeit, offenem Rand in Richtung Feldgemarkung</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Potentiell gut für Wohnbebauung geeignet. Dabei sollte sich die Flächenausdehnung in die offene unbebaute Feldgemarkung an der südlich angrenzenden Fläche orientieren (siehe Darstellung im Luftbild) Artenschutz Aussagen zum Knick (Knickdurchbruch?) und zu dem potentiell bedeutsamen Tastvogelgeschehen sind erforderlich.</p>
<p>Datum der Ortsbesichtigung</p>	<p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019</p>

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

<p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p>	<p>F 6 – Lüdersdorf nordwestlich des Kreisverkehrs an der Hauptstraße</p> <p>Wohnbauflächen</p> 
<p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p>	<p>Nordwestlich des Kreisverkehrs an der Hauptstraße</p> <p>28.526 m²</p> <p>Acker</p> <p>über Hauptstraße einfach zu realisieren</p> <p>Wohnbebauung mit günstiger Verkehrserschließung</p> <p>Landwirtschaftliche Fläche</p>
<p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p>	<p>Ohne Bedeutung</p> <p>Westlich Gehölzstreifen, auch an der angrenzenden Hauptstraße</p> <p>Knick (Redder) am Westrand, Fledermausflugstraße ?</p> <p>Landschaftsfuge</p> <p>Freie Feldflur ohne direkten Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen</p> <p>Lage in der offen zu haltenden Landschaftsfuge – Erhalt und Stärkung ungebauter Landschaftsfugen (kein bandartige Siedlungsstruktur schaffen) Fläche südlich der Hauptstraße: ehemalige Deponie</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Die Fläche liegt innerhalb der laut L-Plan offen zu haltenden „Landschaftsfuge“, die darauf abzielt, eine bandartige Siedlungsentwicklung zwischen Herrnburg und Lüdersdorf zu verhindern. Insofern sprechen landschaftliche und stadtplanerische Gründe gegen diese Fläche. Unabhängig davon: Die Erschließung des Grundstücks wäre hier sehr einfach realisierbar. Artenschutz Aussagen insbesondere zum Knick (Knickdurchbruch?), wären erforderlich.</p>
<p>Datum der Ortsbesichtigung</p>	<p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019</p>

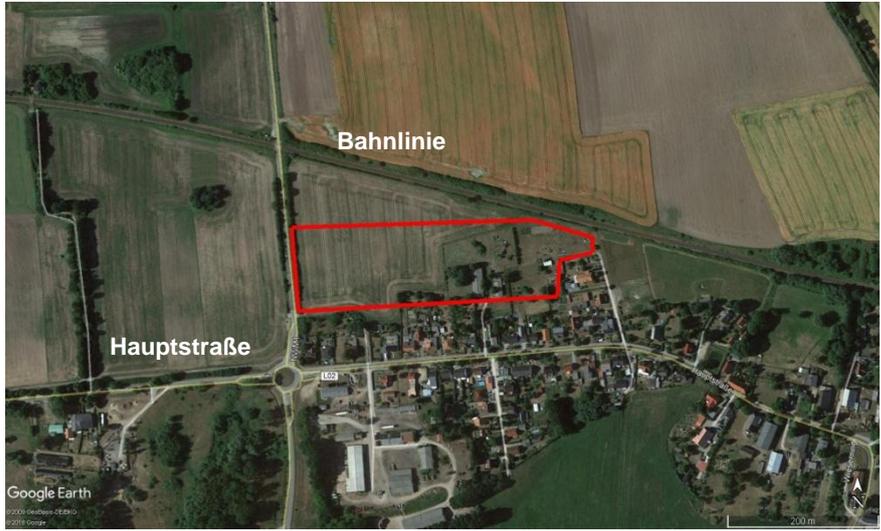
Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

<p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p>	<p>F 6a – Lüdersdorf nordwestlich des Kreisverkehrs an der Hauptstraße</p> <p>Wohnbauflächen</p> 
<p>LAGE / ORT Fläche ca. Aktuelle Nutzung Erschließung / Erreichbarkeit Flächenpotenzial Darstellung im F-PLAN 2006</p>	<p>Südwestlich des Kreisverkehrs an der Hauptstraße 9.000 m² Brache, Fundamentreste ehemaliger Bebauung über Hauptstraße einfach zu realisieren Wohnbebauung mit günstiger Verkehrserschließung (ca. 10bis 12 Bauplätze) Überwiegend (auch auf der östlich benachbarten Fläche): Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landsch.</p>
<p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand Geschützte Biotope / Artenschutz Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p>	<p>Ohne Bedeutung, am südlichen Rand fällt die Fläche ab in Richtung der Niederung des Lüdersdorfer Grabens</p> <p>Unbedeutend, nur rudimentär vorhanden Nicht vorhanden Lage am Rand der frei zu haltenden Landschaftsfuge</p> <p>An drei Seiten weitgehend offene Fläche in der nahezu un bebauten Zäsur zwischen der Splittersiedlung westlich davon und Lüdersdorf östlich davon</p> <p>Direkt östlich angrenzend liegt die ehemalige Hausmülldeponie (Altlastenverdachtsfläche)</p> <p>Bereits vorhandene Versiegelung ehemaliger Gebäude und Hofflächen</p> <p>Mit der offen zu haltenden Landschaftsfuge ist das Ziel verbunden, zwischen Herrnburg und Lüdersdorf keine badartige Siedlungsentwicklung zu schaffen. Für die nähere Definition dieser Landschaftsfuge bietet es sich an, örtliche Anhaltspunkte zur Begrenzung der räumlichen Ausdehnung dieser Grünzäsur zu wählen. Dies sind hier der Redder nördlich der Straße und die Fluchtlinie nach Süden (=östliche Kante des Gehölzes, das sich südlich der vorhandenen Bebauung befindet). Insofern liegt die Fläche 6a vollständig innerhalb der Landschaftsfuge und kann für eine Neubebauung nicht empfohlen werden (siehe auch F6).</p>
<p>Datum der Ortsbesichtigung</p>	<p>30. 04. 2019</p>

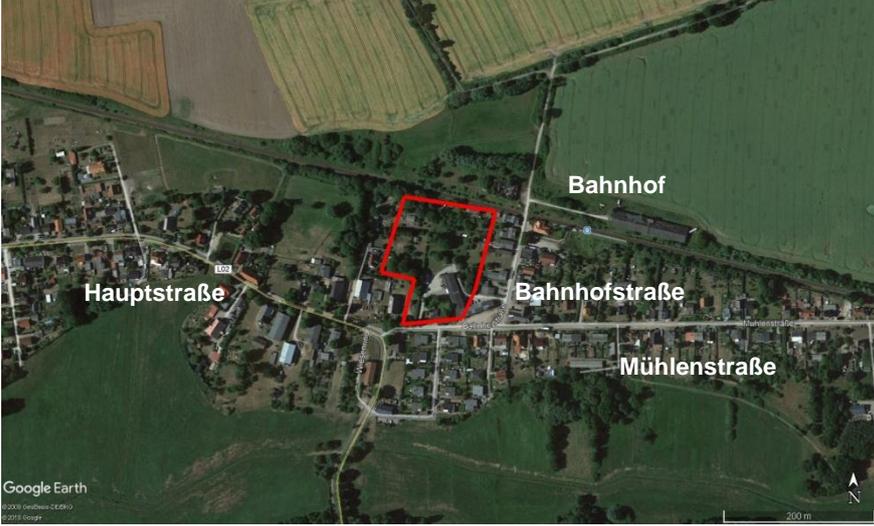
Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

<p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p>	<p>F 7 – Lüdersdorf nordöstlich des Kreisverkehrs</p> <p>Wohnbauflächen</p> 
<p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p>	<p>Nordöstlich des Kreisverkehrs in der „2. Reihe“</p> <p>46.224 m²</p> <p>Acker, Siedlungsfläche</p> <p>über Hauptstraße und Verlängerung der 3 vorhandenen Stichstraßen</p> <p>Wohnbebauung</p> <p>Ausgleichsfläche (ohne Zuordnung und ohne bereits realisierte Maßnahmen, Stand 03 / 2021), z.T. Dorfgebiet (MD)</p>
<p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p>	<p>Ohne Bedeutung</p> <p>Westlich Gehölzstreifen (Strauchhecke), wenige einzelne Gehölzpflanzungen im Siedlungsbereich</p> <p>Notwendige Untersuchungen: Artenschutzaussage zu Feldgehölz und ggf. zu Zauneidechse (Bahndamm) erforderlich</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Am nordöstlichen Ortsrand von Lüdersdorf gelegen, von Norden kommend betrachtet: eine offene Seite, die heute durch rückwärtige begrünte Gärten geprägt wird</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Gut geeignete Baufläche (Arrondierung der Bebauung), jedoch am Ortsrand, so dass eine entsprechende Randeinfassung (West- und Nordseite) notwendig wäre, z.B. Gehölze und eine Streuobstwiese auf der verbleibenden Dreiecksfläche bis zum Bahngleis.</p> <p>Notwendig wäre die Verlagerung der gewidmeten, aber noch nicht zugeordneten und noch nicht hergerichteten Ausgleichsfläche</p>
<p>Datum der Ortsbesichtigung</p>	<p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019</p>

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

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

W:\C A D_Landschaft und Stadt\LPan\LÜD2 - Fortschreibung L-Plan Lüdersdorf\02_TXT + CAD\02_Potentielle Bauflächen\Word-Dokumente

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

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

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

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

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

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

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

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

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

<p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p>	<p>F 17 – Palingen östlicher Ortsrand</p> <p>Wohnbauflächen</p> 
<p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p>	<p>Palingen östlicher Ortsrand 8.135 m², in zwei Teilflächen Acker Über Hauptstraße mit Einschränkung wegen der Topographie Mehrere Wohnbaugrundstücke am östlichen Ortsrand</p> <p>Landwirtschaftliche Fläche</p>
<p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p>	<p>Hohlweg als besonderes Merkmal zwischen den beiden Teilflächen Knicks (Redder!), Gehölze beidseitig des Hohlwegs Feldhecke, Feldgehölz, geschützt nach § 20 LNatG M-V Notwendige Untersuchungen: Fledermäuse, Haselmaus Lage im Landschaftsschutzgebiet Dicht eingewachsene Ortsrandsituation mit Gehölzen und Großbäumen am östlichen Siedlungsrand. Der Ort besitzt hier heute einen deutlichen harmonischen Abschluss zur offenen, un bebauten Feldflur. Nicht bekannt Nicht bekannt Das Dorf liegt deutlich tiefer als die beiden potentiellen Bauflächen auf dem Acker beidseits des Weges. Der Weg, ein Hohlweg, liegt ebenso deutlich tiefer als die Ackerflächen. An dem Hohlweg ist die Struktur des Redders (Doppelknick) prägend. All dies trägt dazu bei, dass man den Ortsrand derzeit, von Osten betrachtet, kaum wahrnimmt, da das Dorf in einer Geländesenke gleichsam versteckt liegt und harmonisch in die Landschaft eingebettet ist. Die Bebauung der exponiert liegenden beiden Flächen nördlich bzw. südlich des Redders würde eine wesentliche Änderung für das Orts- und Landschaftsbild bedeuten. Zudem wäre die Erschließung der Flächen aufgrund der Topographie problematisch. Eine Bebauung an dieser Stelle würde außerdem der hier noch gut ablesbaren historisch gewachsenen Dorfstruktur entgegen stehen. Alternative: Entwicklung der Flächen mit einer breiten Eingrünung nach Osten, möglicherweise auch im Zusammenhang mit der Entwicklung einer Ausgleichsfläche bis zur Kreisstraße K 1 heran (Ökopool).</p>
<p>Datum der Ortsbesichtigung</p>	<p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019 / 16.03.2021</p>

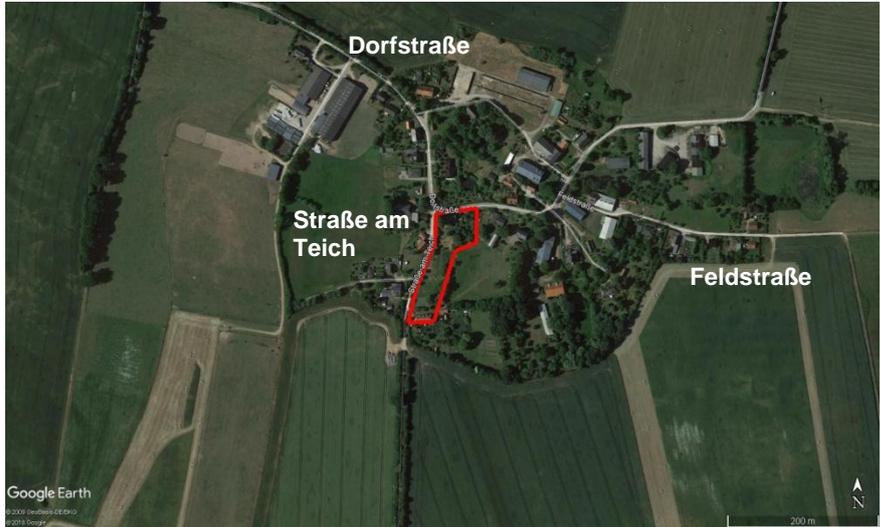
Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

<p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p>	<p>F 20 – Groß Neuleben Dorfstraße/Feldstraße</p> <p>Wohnbauflächen</p> 
<p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p>	<p>Groß Neuleben Dorfstraße/Feldstraße</p> <p>3.450 m²</p> <p>Siedlung, Grünflächen, südöstlich auf der Grünlandfläche: Kleingewässer Über Dorfstraße direkt angeschlossen Wohnbebauung oder nicht störendes Gewerbe für zwei Grundstücke, je eines links bzw. rechts der Feldhecke</p> <p>Landwirtschaftliche Fläche</p>
<p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p>	<p>Ohne Bedeutung</p> <p>Feldhecke in Nord-Süd-Richtung, mittig im Gebiet</p> <p>Feldhecke mit Erlen (geschützt nach § 20 LNatG M-V) Notwendige Untersuchungen: Amphibien, Haselmaus, Brutvögel, ggf. auch Fledermäuse</p> <p>Lage am Rand des vorgeschlagenen LSG, Südöstlich angrenzend: Biotopfläche mit Kleingewässer</p> <p>Ortsrandlage, durch Knicks bzw. Feldhecken rundherum eingebunden</p> <p>Nicht bekannt Nicht bekannt</p> <p>Bebauung möglich mit direkter Erschließung von der Dorfstraße, dabei sollte die Feldhecke am Ostrand erhalten bleiben (Mindestabstand 5 m mit jeglicher Abgrabung oder Aufschüttung). So kann der bereits vorhandene gut eingegrünte Ortsrand bewahrt und genutzt werden.</p>
<p>Datum der Ortsbesichtigung</p>	<p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019</p>

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

<p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p>	<p>F 21 – Groß Neuleben Dorfstraße / Straße am Teich</p> <p>Wohnbauflächen</p> 
<p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzial</p> <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p>	<p>Groß Neuleben Dorfstraße/Straße am Teich</p> <p>5.718 m²</p> <p>Vorhandene Bebauung im Nordbereich der Fläche (Reetdachhaus), Garten, Weide (Schafhaltung), im Randbereich feuchte Mulde (Rohrkolbenbestand)</p> <p>Über Dorfstraße / Straße am Teich direkt angebunden</p> <p>Wenige Bauplätze straßenbegleitend</p> <p>Dorfgebiet (MD)</p>
<p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p>	<p>Ohne Bedeutung</p> <p>Gehölzgruppen, besonders Weiden, z.T. als Kopfweiden geschnitten</p> <p>Schmales, langgestrecktes Kleingewässer am Ostrand der Fläche (geschützt nach § 20 LNatG M-V, soweit die Mindestflächengröße von 1.000 m² überschritten wird)</p> <p>Notwendige Untersuchungen: Amphibien, Haselmaus, Brutvögel, ggf. auch Fledermäuse</p> <p>Südlich angrenzend: Vorschlag Landschaftsschutzgebiet</p> <p>Innerortslage mit einer eigenen, ganz besonderen Qualität, geprägt durch die angrenzenden Gebäude, die maßstäbliche, kleinteilige Siedlungsstruktur wie auch die (Schaf)weide mit den Kopfweiden am Rand. Insofern besitzt die derzeitige Situation einen ganz eigenen, unverwechselbaren Charakter, die das Dorf maßgeblich mit prägt.</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Nicht bekannt</p> <p>Die derzeitige Situation zeigt eine ganz besondere Charakteristik, einschließlich der im Dorf liegenden unbauten Grünlandfläche und dem Kleingewässer. Dies verdeutlicht die besondere Qualität des Wohn-Arbeits- und Lebensstandortes Groß Neuleben. Eine Neubebauung wäre hier vermutlich nur mit großen Einschränkungen der vorhandenen, in sich stimmigen Situation vorstellbar.</p>
<p>Datum der Ortsbesichtigung</p>	<p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019</p>

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

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

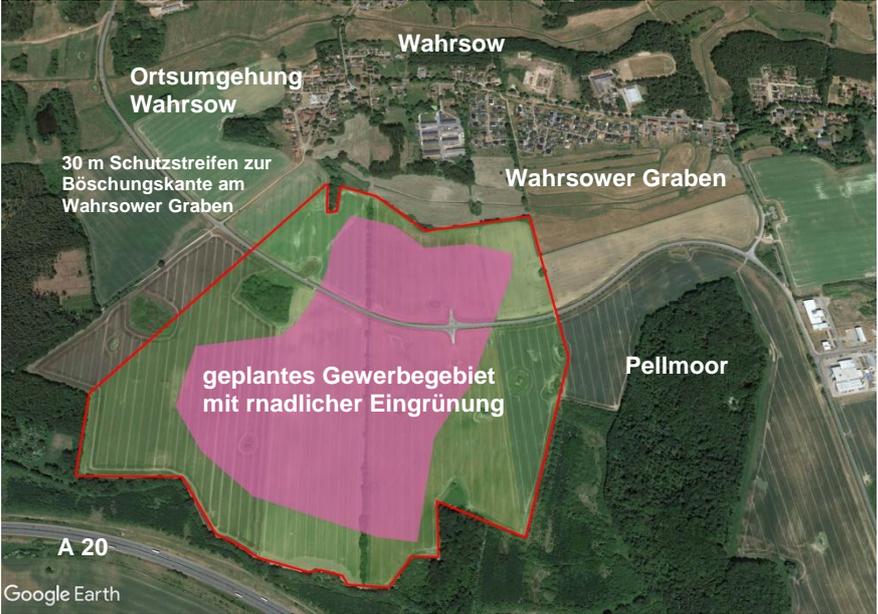
Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

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

Potentielle Bauflächen – KURZBEWERTUNG

März 2021

<p>Fläche Nr. / Arbeitstitel</p> <p>Planungsziel</p>	<p>F 24 – Gewerbegebiet südlich Wahrsow</p> <p>Gewerbeflächen</p> 
<p>LAGE / ORT</p> <p>Fläche ca.</p> <p>Aktuelle Nutzung</p> <p>Erschließung / Erreichbarkeit</p> <p>Flächenpotenzia</p> <p>Darstellung im F-PLAN 2006</p>	<p>Südlich Wahrsow ca. 83 ha (832.820 m²) Ackerbau Über Ortsumgebung Wahrsow direkt angebunden Gewerbeflächen abseits der Ortslage Wahrsow Landwirtschaftliche Flächen und einzelne Biotope</p>
<p>Topographie</p> <p>Baum- und Strauchbestand</p> <p>Geschützte Biotope / Artenschutz</p> <p>Sonstiger Schutzstatus</p> <p>Blickbeziehungen und Ortsrand</p> <p>Sonstige Besonderheiten</p> <p>Vorhandene Beeinträchtigungen</p> <p>FAZIT</p>	<p>Weitgehend ebene Fläche mit Plateaulage. Am Nordrand verläuft der Talraum des Wahrsower Grabens, dort hin fällt das Gelände mit einer Steilböschung ab, mit einem Höhenunterschied von mehr als 5 m. Feldgehölz (ca. 800 m²) am Westrand sowie Einzelbäume und Sträucher an den Teichen (Söllen: ezeitliche Toteislöcher) Teiche / Sölle sind gesetzlich geschützt. Östlich der potentiellen Gewerbeflächen: Feuchtgebiet Pellmoor in einer Geländesenke mit gesetzlich geschützten Biotopen Notwendige Untersuchungen: u.a. Kartierung der Brutvögel (Offenlandarten), Amphibien, Fledermäuse. Zeitlicher Vorlauf: ca. 1 Jahr. Nicht bekannt Nicht bekannt. Exponierte Lage, dadurch besonders von Wahrsow im Norden gut sichtbar. Nach Süden zur A 20, die deutlich tiefer liegt, sind bereits Gehölzstrukturen vorhanden, die zumindest ansatzweise die Flächen abschirmen. Im Osten wirkt die Waldfläche des Pellmoores abschirmend zu Gunsten der landwirtschaftlichen Einbindung des Gebietes. Nicht bekannt. Nicht bekannt. Durch die exponierte Lage wird es erforderlich sein, das Gewerbegebiet gut in die umgebende Landschaft und den Siedlungsraum einzubinden. Dies gilt auch deshalb, da die avisierte Gewerbefläche eine Ausdehnung besitzt, die mindestens der Gesamtfläche von Wahrsow entspricht. Der anzulegende Gehölzstreifen am Außenrand sollte mindestens 30 m breit sein.</p>
<p>Datum der Ortsbesichtigung</p>	<p>09. 10. 2018 / 30. 04. 2019 / 16. 03. 2021</p>