

## Satzung über den B-Plan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 25.04.2024	<i>Bearbeitung:</i> Rike Friedrich <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828 303 1415
---	--

<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 der Gemeinde Lüdersdorf hat auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses das Beteiligungsverfahren mit dem Vorentwurf durchgeführt. Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zum Vorentwurf ist erfolgt. Die Zufahrt wird über die öffentliche Straße geregelt. Das Plangebiet wird von der Mühlenstraße erschlossen und mündet in eine Wendeanlage. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine öffentliche Straße.

Im Zusammenhang mit dem Straßenbau entstehende Sicherheitsanforderungen und Beurteilungen der Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke sind im Rahmen der Vorbereitung der technischen Planung zu beachten und durch entsprechende baubegleitende Maßnahmen und Monitoring zu überwachen.

Die Straßenachse wird so gelegt, dass die Mühlenstraße weiterhin befahrbar ist und der vorhandene Geh- und Radweg nicht beeinträchtigt wird. Dies ist im Rahmen der technischen Planung nachzuweisen. Die Schleppkurven zur Einfahrt in das Gebiet werden entsprechend beachtet. Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke können bei sachgerechter Ausführung der Planung ausgeschlossen werden. Die straßenbegleitende Hecke kann erhalten bleiben. Die Vorgaben der technischen Planung wurden in den Planfestsetzungen entsprechend beachtet, so dass der Rahmen vorgegeben ist.

Die Mühlenstraße ist begleitend mit einem Gehweg auszubilden. Weitere Maßnahmen an der Mühlenstraße sind unabhängig und außerhalb des Planverfahrens fortzuführen. Im öffentlichen Verkehrsbereich sollen innerhalb des Gebietes die Anforderungen an den ruhenden Verkehr (öffentlicher Bedarf) abgedeckt werden.

Unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes und der Grundstücksverhältnisse sind maximal 6 Grundstücke für die Bebauung vorgesehen. Auf das Gelände ist darauf zu reagieren, dass hier entsprechend die Höhenlage beachtet wird und das in den südlich gelegenen Grundstücken möglichst ein Souterrain gebildet wird. Dies ist dadurch berücksichtigt, dass die Gebäude zweigeschossig im WA2-Gebiet ausgebildet werden, so dass hier das sonstige Kellergeschoss als Vollgeschoss somit für das Souterrain genutzt werden kann. Das Dachgeschoss wäre dann als Nichtvollgeschoss auszubilden.

### Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat auf der Grundlage der Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf den Entwurf gefertigt. Das Planverfahren wird nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) als zweistufiges Regelverfahren weitergeführt. Von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 BauGB macht die Gemeinde

keinen Gebrauch.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf für den Bereich „An der Mühlenstraße“ für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), den textlichen Festsetzungen im Text Teil (B) mit den örtlichen Bauvorschriften, begrenzt:

- im Norden: durch die Mühlenstraße sowie den rückwärtigen Teil der Grundstücke Mühlenstraße 41, 43 und 47,
- im Osten: durch vorhandene Bebauung an der Mühlenstraße, Haus Nr. 49,
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch vorhandene Bebauung an der Mühlenstraße, Haus Nr. 39

und der Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Veröffentlichung bestimmt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen im Internet zu veröffentlichen. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet erfolgt die öffentliche Auslegung der Unterlagen. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden.

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.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
5. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

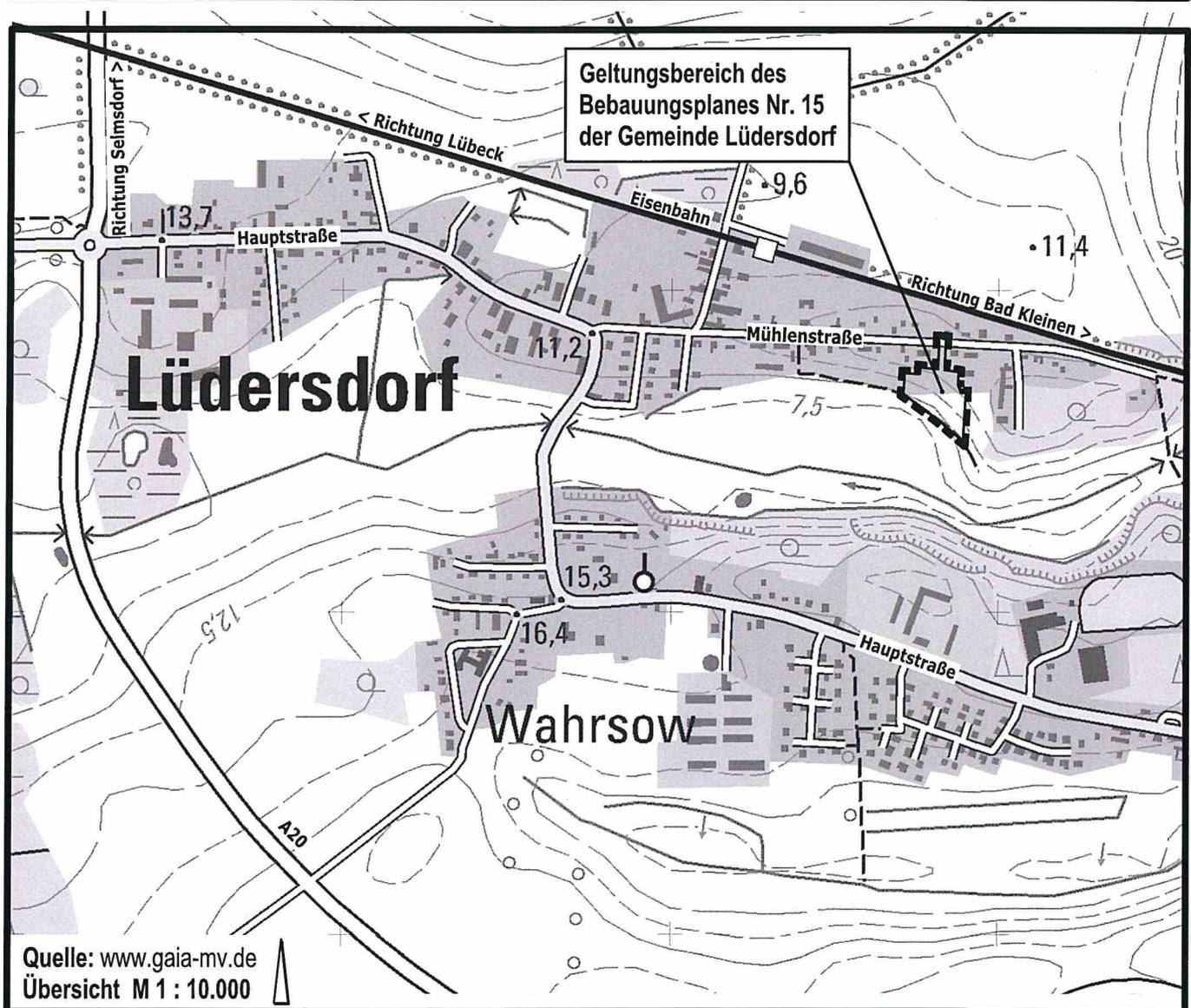
#### **Anlage/n**

1	BV_Entwurf (öffentlich)
2	Teil B Text (öffentlich)
3	Begründung-1-55 (öffentlich)
4	Begründung-56-109 (öffentlich)

# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE LÜDERSDORF

### "AN DER MÜHLENSTRAÙE" FÜR DEN SÜDÖSTLICHEN BEREICH DES ORTSTEILS LÜDERSDORF



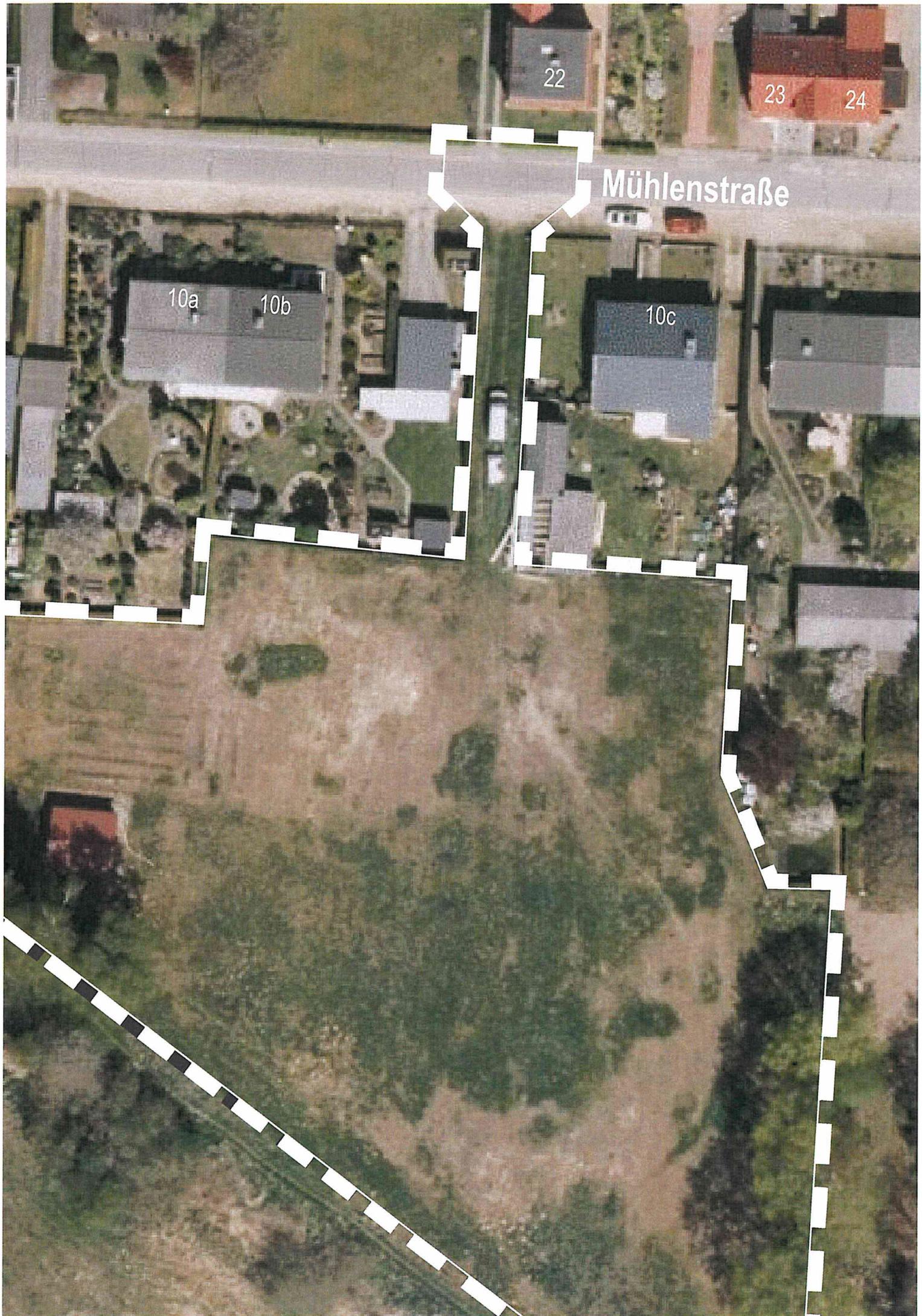
Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: Mai 2024

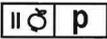
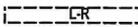
**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**



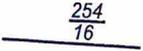
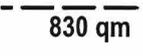


# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	
GRZ 0,30	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 - 21a BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
FH <sub>max</sub> 9,00m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
	<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> nur Einzelhäuser zulässig Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	öffentliche Verkehrsfläche Einfahrt	
	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	
	Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Obstwiese, privat	
	<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Erhaltungsbebot für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
	mit Leitungsrecht zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (WS - Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 1,50 m)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf	§ 9 Abs. 7 BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Böschung
	geplante Muldenversickerung
	Bemaßung in Metern
	Höhenangabe in Meter ü DHHN2016
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung mit Grundstücksgröße (gerundet)

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN  $\leq 45^\circ$  Dachneigung (DN) kleiner/gleich  $45^\circ$

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

 Waldabstand 30,00 m

§ 9 Abs. 6 BauGB  
i.V.m. § 20 LWaldG M-V

## NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	<b>WA1</b>	<b>WA2</b>
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I	II
GRZ-Grundflächenzahl	0,30	0,30
Bauweise		
maximale Firsthöhe	FH <sub>max</sub> 6,50m	FH <sub>max</sub> 9,00m
Dachneigung	DN ≤ 45°	DN ≤ 45°

# 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 nach den Bestimmungen des § 13b BauGB, § 13a BauGB gilt entsprechend. 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.
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 Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften 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.schoenbergerland.de/Bekanntmachungen/Auslegungen> in das Internet eingestellt.

Lüdersdorf, den .....

(Siegel)

.....

Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 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. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 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) mit den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Lüdersdorf, den .....

(Siegel)

.....

Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 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 mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Lüdersdorf, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

## **SATZUNG**

### **ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE LÜDERSDORF „AN DER MÜHLENSTRASSE“ FÜR DEN SÜDÖSTLICHEN BEREICH DES ORTSTEILS LÜDERSDORF GEMÄSS § 10 BAUGB UND § 86 LBauO M-V**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“ für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

# TEIL B - T E X T

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE LÜDERSDORF „AN DER MÜHLENSTRAßE“ FÜR DEN SÜDÖSTLICHEN BEREICH DES ORTSTEILS LÜDERSDORF

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ferienwohnungen i. S. des § 13a Satz 2 BauNVO als Unterart gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO.
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebegemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgenommen Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellengemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

## **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO)**

### **2.1 Grundflächenzahl**

2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Grundflächenzahl als Höchstmaß mit 0,3 festgesetzt.

2.1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

2.2.1 Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 die Firsthöhe (Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen) als Höchstmaß mit maximal 6,50 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden).
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 die Firsthöhe (Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen) als Höchstmaß mit maximal 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden).

Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

2.2.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit dem aufstrebenden Mauerwerk.

## **3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

3.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.

## **4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

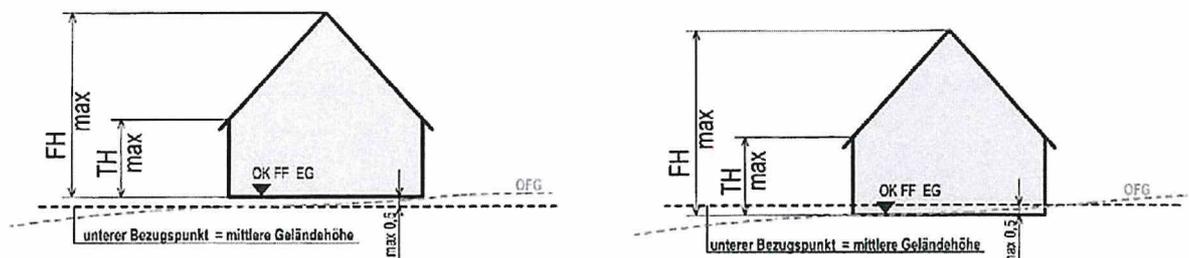
4.1 Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

## **5. NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND STELLPLÄTZE (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind in den Gebieten WA 1 und WA 2 zwischen straßenseitiger Gebäudefront und deren gedachter Verlängerung über die gesamte Grundstücksbreite und der zugehörigen nächstgelegenen privaten Erschließungsfläche auf der gesamten Breite des Grundstücks unzulässig. Diese Bereiche (Vorgartenbereiche) sind ausschließlich einer gärtnerischen Nutzung vorbehalten. Als Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich nur eingefriedete Abfallbehälter ausnahmsweise zulässig.

## 6. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 6.1 Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte Traufhöhe und Firsthöhe.
- 6.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage der Sockelhöhe bzw. des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) gilt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils, das innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche). Die mittlere Geländehöhe wird aus den Eckpunkten der für die Errichtung vorgesehenen Gebäude/ baulichen Anlagen ermittelt.
- 6.3 Prinzipskizze zu Traufhöhe, Firsthöhe, Erdgeschossfußboden



Sockelhöhe über bzw. unter dem unteren Bezugspunkt

## II. GRÜNFLÄCHEN; PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

### 1. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 1.1 Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ ist als Wiesenfläche mit Obstgehölzen anzulegen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. In der Grünfläche sind Anlagen für die Muldenversickerung zu integrieren und eine oberflächige Wasserführung auszubilden.

### 2. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 2.1 In den Baugebieten ist je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche mindestens
- 1 standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 12/14 cm, 3xv, DB als Mindestpflanzqualität
  - oder 1 Obstbaum der Pflanzqualität Niederstamm/ Halbstamm, StU 6 cm, 2 xv, ohne Ballen als Mindestqualität zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- 2.2 Für Anpflanzungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Bäume als Heister (Höhe 150/175 cm) oder Hochstämme (3xv, Stammumfang 14-16 cm):

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),  
Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
Wildapfel (*Malus sylvestris*),  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Sträucher (Höhe 80/100 cm):

Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),  
Liguster (*Ligustrum vulgare*),  
Schlehe (*Prunus spinosa*),  
Heckenrosen (*Rosa canina*, *Rosa corymbifera*),  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

### **3. BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 3.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten, Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

### **4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DES VORHANDENEN GEHÖLZBESTANDES (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 4.1 Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.
- 4.2 Zum Schutz der vorhandenen Gehölze ist innerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m), der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, die Errichtung von baulichen Anlagen, auch von Nebenanlagen; Garagen und Stellplätzen unzulässig.

### **5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VON GRUNDWASSER UND BODEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 5.1 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.
- 5.2 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und auf Freiflächen (z.B. Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze, etc.) Lampen zu verwenden, die folgende Kriterien erfüllen:
- Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten mit Ausrichtung auf das zu beleuchtende Objekt. Einsatz von voll abgeschirmten Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.

- LED-Leuchtmittel mit bernsteinfarbenem Licht mit einer Farbtemperatur von 1800 bis 2200 Kelvin oder für die Beleuchtung von Schildern und Informationstafeln mit gelblichem bis warmweißen Licht mit einer Farbtemperatur < 2700 Kelvin.
- Kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich).
- Kein Einsatz von Lampen mit einer Farbtemperatur > 2700 Kelvin.

Unzulässig sind insbesondere:

- flächiges Anstrahlen ohne Informationsvermittlung (z.B. Fassaden von Gebäuden).
- Beleuchtungs- inklusive Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.).

- 5.3 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.

### **III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)**

#### **1. FASSADEN UND DACHFLÄCHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)**

##### 1.1 Dächer

1.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 45 Grad zulässig.

1.1.2 Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel und von Gebäudeteilen (zum Beispiel Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).

1.1.3 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Harteindeckung in einem roten bis braunen Farbspektrum oder in Anthrazittönen zulässig.

1.1.4 Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.

1.1.5 Für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung nicht. Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude unzulässig.

##### 1.2 Fassaden

1.2.1 Außenwände sind nur als verputzte Außenwandflächen in den Farbtönen Pastellfarben/ Hellfarben, als Verblendmauerwerk in roten und braunen Farbtönen, als Holzfassade oder in Verbindung der verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten zulässig. Holzfassaden sind auch in naturbelassener Farbgebung zulässig.

1.2.2 Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.), kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

**2. ZAHL DER STELLPLÄTZE  
(§86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)**

- 2.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohnung mindestens zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Garagen und Carports sind auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen.

**3. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

- 3.1 Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück und nicht einsehbar unterzubringen. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Vorgartenbereich sind nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind. Vorgärten werden definiert als Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und deren gedachter Verlängerung über die gesamte Grundstücksbreite und der zugehörigen nächstgelegenen privaten Erschließungsfläche auf der gesamten Breite des Grundstücks.

**4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

- 4.1 Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist oder Anforderungen des Schallschutzes entgegenstehen, sind Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen aus versickerungsfähigem Material auszuführen. Die Verkehrssicherheit darf nicht beeinträchtigt werden.
- 4.2 Vorgärten werden definiert als Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und deren gedachter Verlängerung über die gesamte Grundstücksbreite und der zugehörigen nächstgelegenen privaten Erschließungsfläche auf der gesamten Breite des Grundstücks.  
Innerhalb der Vorgärten sind flächenhafte Steingärten mit Schüttungen aus Schotter, Kies, Splitt und Kieselsteinen oder Steinbeete unzulässig.

**5. HÖHE DER EINFRIEDUNGEN  
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

- 5.1 Einfriedungen zu der privaten Straßenverkehrsfläche sind in den Bereichen der Sichtfelder von Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Alternativ kann hier über den Nachweis erforderlicher Sichtfelder die Zaunhöhe bis zu 1,20 m zugelassen werden.

**6. WERBEANLAGEN  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO)**

- 6.1 Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Schilder an den Hauswänden oder freistehend zulässig. Die Größe der Werbefläche darf maximal 0,30 m x 0,60 m betragen. Je Grundstück sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.

**7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN  
(§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

- 7.1 Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine

Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

#### **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

##### **1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### **V. HINWEISE**

##### **1. BODENSCHUTZ**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes 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 Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderliche Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden ist nicht zulässig.

## **2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

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

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung (nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

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

## **4. GEWÄSSERSCHUTZ**

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

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) i.V.m. § 118 Landeswassergesetz (LWaG) sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

## **5. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN**

Die Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzungen II.1 sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Wohngebäude herzustellen.

## **6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

### **6.1 Reptilien und Amphibien**

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

### **6.2 Brutvögel**

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beräumung der Flächen (Entfernung der Gebüsche der Armenischen Brombeere und der Freiflächen) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres zulässig bzw. die Fläche ist durch zweimalige Mahd kurzrasig zu halten.

### **6.3. Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung**

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.

Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

### **6.4 Nachtaktive Insekten, Fledermäuse und nachaktive Vögel**

Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse sind im öffentlichen Bereich Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden.

## **7. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN**

### **7.1 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 7.604 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent), die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden Ökopunkte auf Ausgleichsflächen in der Gemeinde Lüdersdorf genutzt oder ausnahmsweise dürfen Ökopunkte in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erworben werden.

7.2 Unter Berücksichtigung der Festsetzung, dass je 500 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Einzelbaum anzupflanzen sind, können die Eingriffe in den Bestand an Einzelbäumen nach § 18 NatSchAG M-V ausgeglichen und vollständig kompensiert werden.

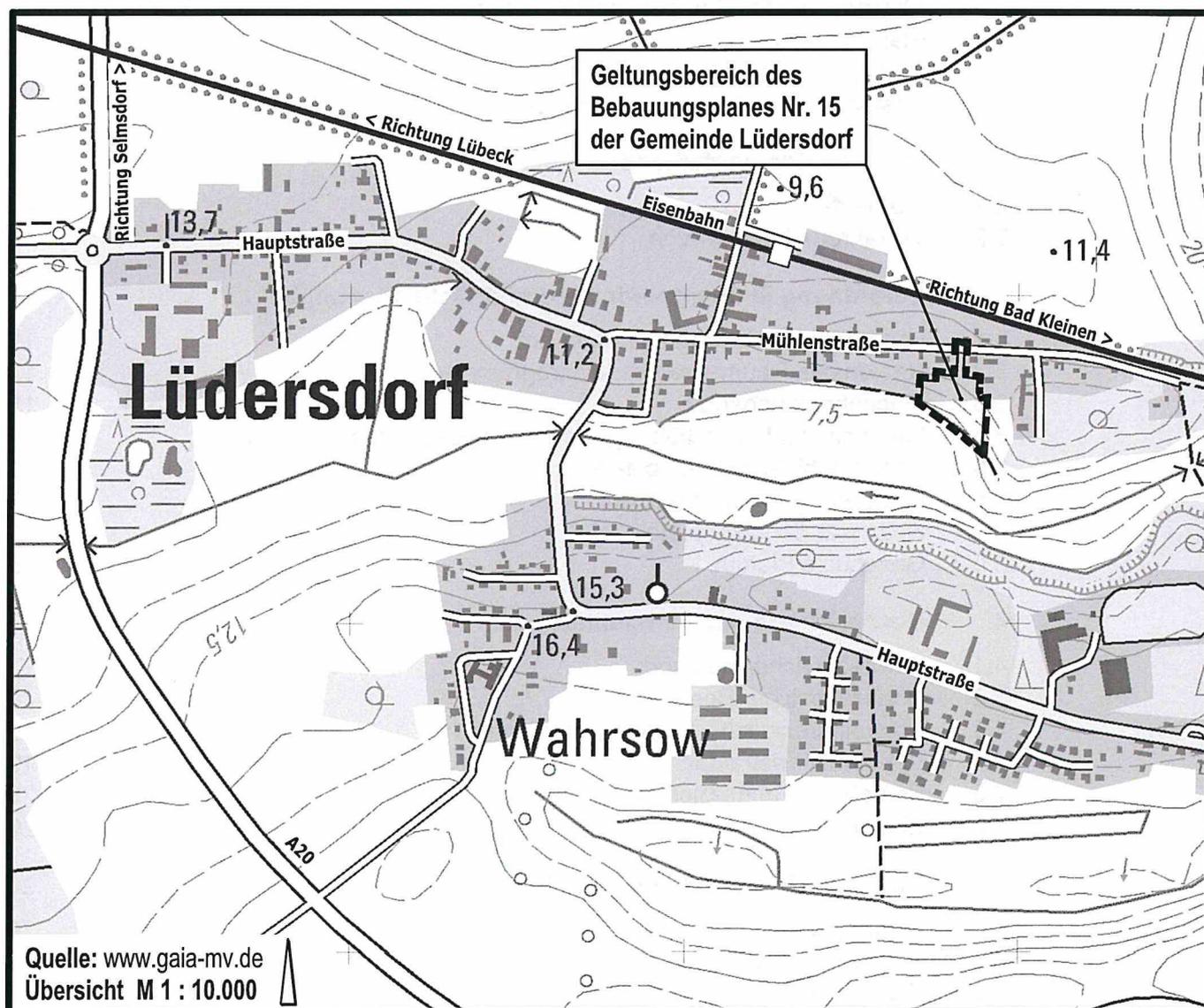
## **8. VERKEHRS- UND VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

Die Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsanlagen sind so zu errichten, dass die Belange angrenzender Grundstücke entsprechend berücksichtigt werden. Im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen und der Verkehrsanlagen sind entsprechend Bauüberwachungen für die benachbarten

Grundstücke durchzuführen. Dies betrifft insbesondere die Herstellung der Verkehrsflächen an der Zufahrt, um so die Baumaßnahme zu dokumentieren und Beeinträchtigungen auszuschließen.

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE LÜDERSDORF "AN DER MÜHLENSTRASSE" FÜR DEN SÜDÖSTLICHEN BEREICH DES ORTSTEILS LÜDERSDORF



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-60

Planungsstand: Mai 2024

**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**

# BEGRÜNDUNG

## zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>7</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>7</b>
1.1 Planungsanlass	7
1.2 Erforderlichkeit der Planung	8
1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	8
1.4 Plangrundlage	9
1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen	9
1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes	10
<b>2. Wahl des Planverfahrens</b>	<b>10</b>
2.1 Planverfahren	10
2.2 Verfahrensdurchführung	11
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>11</b>
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	11
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	12
3.3 Flächennutzungsplan	13
3.4 Landschaftsplan und übergeordnete Landschaftsprogramme	14
3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte	15
3.5.1 Internationale Schutzgebiete	15
3.5.2 Nationale Schutzgebiete	15
3.5.3 Geschützte Biotope	16
<b>4. Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>17</b>
4.1 Städtebaulicher Bestand	17
4.2 Naturräumlicher Bestand	18
4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	19
4.4 Verkehrsinfrastruktur	19
4.5 Bestehende Immissionssituation	20
4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	20
<b>5. Planungsziele und Planungsalternativen</b>	<b>20</b>
5.1 Planungsziele	20
5.2 Städtebauliches Konzept	20
5.3 Planungsalternativen	21

<b>6.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>21</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.2.1	Grundflächenzahl	23
6.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	23
6.3	Bauweise	24
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	24
6.5	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	25
6.6	Höhenlage	25
<b>7.</b>	<b>Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>26</b>
7.1	Grünflächen	26
7.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
7.3	Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
7.4	Maßnahmen zum Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes	28
7.5	Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser und Boden	28
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>29</b>
8.1	Fassaden und Dachflächen	29
8.1.1	Dächer	29
8.1.2	Fassaden	30
8.2	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	31
8.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	31
8.4	Werbeanlagen	32
8.5	Ordnungswidrigkeiten	32
<b>9.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>32</b>
<b>10.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange</b>	<b>32</b>
<b>11.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>34</b>
11.1	Trinkwasserversorgung	34
11.2	Schmutzwasserbeseitigung	34
11.3	Niederschlagswasserbeseitigung	34
11.4	Brandschutz/ Löschwasser	34
11.5	Elektroenergieversorgung	35
11.6	Wärmeenergieversorgung	35
11.7	Telekommunikation	35
11.8	Abfallentsorgung	35
<b>12.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>35</b>
<b>13.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>36</b>
13.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	36
<b>14.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>36</b>

14.1	Bodenschutz	36
14.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	37
14.3	Munitionsfunde	37
14.4	Gewässerschutz	37
14.5	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	38
14.6	Artenschutzrechtliche Belange	38
14.7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	38
14.8	Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsanlagen	39
<b>15.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>39</b>
15.1	Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung	39
15.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	39
15.3	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	39
15.4	Verkehrliche Auswirkungen	39
15.5	Auswirkungen auf die Umwelt	40
15.6	Kosten	41
<b>TEIL 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>	<b>42</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>42</b>
<b>2.</b>	<b>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>42</b>
<b>3.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>43</b>
<b>4.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>44</b>
4.1	Fachgesetze	44
4.2	Fachpläne	46
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm	46
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	48
4.2.3	Flächennutzungsplan	50
4.2.4	Landschaftsplan	50
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	51
4.3.1	Internationale Schutzgebiete - Natura 2000-Gebiete	51
4.3.2	Nationale Schutzgebiete - Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)	52
4.3.3	Gesetzlich geschützte Biotop	54
4.3.4	Trinkwasserschutzgebiete	54
<b>5.</b>	<b>Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung</b>	<b>54</b>
<b>6.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>56</b>
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	56
6.2	Bewertungsmethodik	57
6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	58
6.3.1	Schutzgut Tiere	58
6.3.2	Schutzgut Pflanzen und Biotop bei Bedarf	61
6.3.3	Schutzgut Fläche	62

6.3.4	Schutzgut Boden	62
6.3.5	Schutzgut Wasser	62
6.3.6	Schutzgut Luft und Schutzgut Klima	63
6.3.7	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	64
6.3.8	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	65
6.3.9	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	66
6.3.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	66
6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	67
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	67
6.5.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	67
6.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope	69
6.5.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	70
6.5.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	71
6.5.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	71
6.5.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Schutzgut Klima	73
6.5.7	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	74
6.5.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	74
6.5.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	74
6.5.10	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	75
6.5.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	76
6.5.12	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	76
6.5.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	76
6.5.14	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	77
6.5.15	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	77
6.5.16	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	77
6.5.17	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	77
6.5.18	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	77
6.5.19	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	77
6.5.20	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	77
<b>7.</b>	<b>Alternativ Aussagen zum Artenschutz</b>	<b>78</b>
<b>8.</b>	<b>Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung</b>	<b>79</b>
8.1	Gesetzliche Grundlagen	79
8.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	80
8.2.1	Bestandsbeschreibung	80
8.2.2	Bilanzierungsgrundlagen	82

8.3	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes	82
8.3.1	Ermittlung des Biotopwertes	82
8.3.2	Ermittlung des Lagefaktors	87
8.3.3	Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)	88
8.3.4	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Beeinträchtigungen)	88
8.3.5	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	90
8.3.6	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes (EFÄ)	90
8.4	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs	91
8.5	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand	93
8.5.1	Baumbestand	93
8.5.2	Ermittlung des Kompensationsumfanges für die bereits durchgeführten Rodungen	95
8.6	Ermittlung des Kompensationsumfanges	97
8.7	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	98
<b>9.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>99</b>
9.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	99
9.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	100
9.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	101
<b>10.</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>101</b>
<b>11.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>101</b>
11.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	101
11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	102
11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	103
11.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	106
<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>108</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>108</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>108</b>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf (rot), Orthofoto überlagert mit Flurstücken	9
Abb. 2: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V	12
Abb. 3: Auszug aus der Karte des RREP WM	13
Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Neufassung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (rot)	14
Abb. 5: Übersicht der FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes	15
Abb. 6: Übersicht über die nationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes	16
Abb. 7: Übersicht der Biotope in der Umgebung des Plangebietes	17
Abb. 8: Städtebaulicher Bestand in der Umgebung des Plangebietes, Blick entlang der „Mühlenstraße“ nach Westen	18
Abb. 9: Naturräumlicher Bestand innerhalb des Plangebietes, Blick nach Südwesten	19
Abb. 10: Prinzipskizze zu Traufhöhe, Firsthöhe, Erdgeschossfußboden	26
Abb. 11: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V	48
Abb. 12: Auszug aus der Karte des RREP WM	49
Abb. 13: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Neufassung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (rot)	50
Abb. 14: Übersicht des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) in der Umgebung des Plangebietes	52
Abb. 15: Übersicht über die nationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes	53
Abb. 16: Übersicht der Biotope in der Umgebung des Plangebietes	54
Abb. 17: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen	81
Abb. 18: Darstellung, Rodungen und Bestandsbäume	94
Abb. 19: Ausgleichspflanzungen	96

## **Teil 1                    Städtebaulicher Teil**

---

### **1.        Planungsgegenstand**

#### **1.1      Planungsanlass**

Die Gemeinde Lüdersdorf liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern und wird durch das Amt Schönberger Land verwaltet. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Boitin-Resdorf, Duvennest, Groß Neuleben, Herrnburg, Klein Neuleben, Palingen, Schattin und Wahrsow,

Lüdersdorf liegt an der Grenze zu Schleswig-Holstein und befindet sich knapp 10 km südöstlich der Hansestadt Lübeck. Aufgrund dieser Nähe bildet Lüdersdorf einen attraktiven Wohn- und Gewerbestandort. Im Westen und Südwesten grenzt der Ort an die Hansestadt Lübeck sowie die Gemeinden Grönu und Groß Sarau in Schleswig-Holstein. Im Süden befinden sich die Gemeinden Rieps, Thandorf sowie Utecht, östlich schließen die Gemeinden Lockwisch und Niendorf an. Im Nordosten grenzt die Gemeinde Lüdersdorf an die Gemeinde Selmsdorf.

Mit einer Gesamtfläche von 54 km<sup>2</sup> beherbergt das Grundzentrum Lüdersdorf rund 5.300 Einwohner, was eine Bevölkerungsdichte von 98 Einwohnern pro km<sup>2</sup> ergibt (Stand 31. Dezember 2018)<sup>1</sup>. Die Siedlungsschwerpunkte liegen in den Ortslagen Herrnburg und Lüdersdorf.

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist die Weiterentwicklung der Ortslage durch die Schaffung von Wohnbauflächen, unter der Berücksichtigung der ortstypischen Bebauungsstruktur. Es besteht in der Gemeinde Lüdersdorf die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung und es ist zwingend erforderlich, einen neuen Standort für die Eigenversorgung vorzubereiten. Die hierfür vorgesehenen Flächen befinden sich an der „Mühlenstraße“, südlich der Grundstücke Mühlenstraße 41, 43 und 47. Der Bereich soll für eine Bebauung vorbereitet werden. Die Flächen wurden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Teilbereich 14 (TB 14) ergänzt. Das Plangebiet ist mit Ausnahme eines Nebengebäudes noch nicht bebaut, der Rückbau dieses Nebengebäudes ist mit Umsetzung der Planung vorgesehen. Eine Zufahrt in den rückwärtigen Bereich ist möglich.

Die Planungsziele bestehen in der planungsrechtlichen Vorbereitung einer Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich über eine Zufahrt der „Mühlenstraße“. Die Zufahrt von der Mühlenstraße ist als Privatstraße vorgesehen. Sie kann entweder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung oder als Fläche mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten beachtet werden.

---

<sup>1</sup> vgl. Statistisches Amt M-V: Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2018

## 1.2 Erforderlichkeit der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 15 grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an und ergänzt diese. Es ist beabsichtigt Grundstücke in der 2. Reihe bzw. hinter der straßenbegleitenden vorhandenen Bebauung vorzubereiten und zu erschließen. Die Planung trägt dazu bei, den Bedarf an Wohngrundstücken der Gemeinde Lüdersdorf für den absehbaren Bedarf abzusichern. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Flächen im Geltungsbereich derzeit teilweise als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 sollte ursprünglich im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen erfolgen; unter Berücksichtigung der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 ist die Fortführung des Verfahrens als zweistufiges Regelverfahren erforderlich.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf sind für den zur Bebauung vorgesehenen Bereich südlich der „Mühlenstraße“ Wohnbauflächen berücksichtigt. Die bauliche Entwicklung entspricht damit den Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

Regelungen der Belange der Ver- und Entsorgung, insbesondere der Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung sind festzulegen. Im zweistufigen Regelverfahren ist eine Prüfung der Umweltbelange mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB vorzunehmen.

## 1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Lüdersdorf unmittelbar südlich der „Mühlenstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Mühlenstraße sowie den rückwärtigen Teil der Grundstücke Mühlenstraße 41, 43 und 47,
- Osten: durch vorhandene Bebauung an der Mühlenstraße, Haus Nr. 49,
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch vorhandene Bebauung an der Mühlenstraße, Haus Nr. 39.

Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 0,65 ha. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die Flurstücke 254/14, 254/16, 254/18, 254/19 und 254/22 der Gemarkung Lüdersdorf, Flur 1.

Der Geltungsbereich wurde unter Berücksichtigung des derzeitigen Bearbeitungsstandes angepasst und um den Bereich der Grundstücke Mühlenstraße 41, 43 und 47 reduziert. Die Auswirkungen der Planung auf die nachbarschaftlichen Belange dieser Grundstücke sind ohnehin zu beurteilen, weitergehende Festsetzungen sind aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf nicht erforderlich. Eine Realisierung der Vorhaben ist unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Bauüberwachung vorzunehmen.

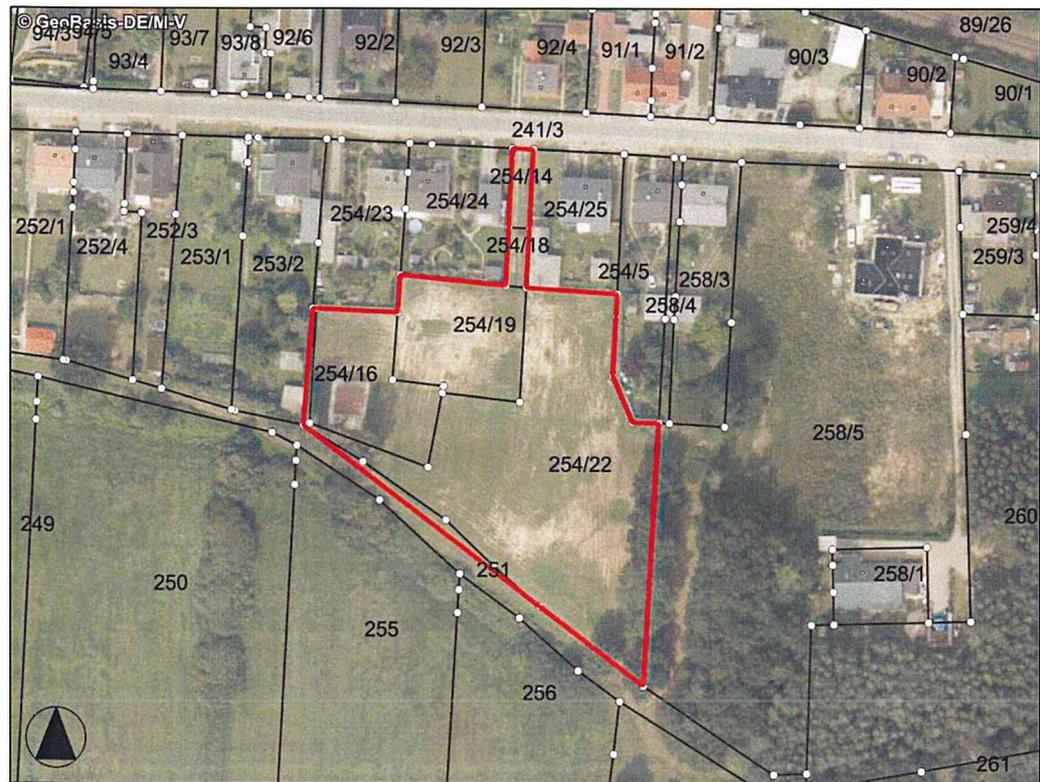


Abb. 1: Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf (rot), Orthofoto überlagert mit Flurstücken  
(M: 1:2.000, Quelle: Herausgeber: GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0, Abruf: 18.08.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

#### 1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan im Maßstab M 1:1.000 mit dem Höhenbezugssystem DHHN2016, und dem Lagebezug ETRS89/ UTM, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jörg Dubbert, Hohenkirchen Gramkow, mit Stand vom 23.09.2019.

#### 1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf liegen folgende wesentliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) 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).

NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungs-gesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

## **1.6 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Planzeichnung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M. 1:1.000 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. Bestandteil der Begründung ist der erforderliche Umweltbericht.

## **2. Wahl des Planverfahrens**

### **2.1 Planverfahren**

Das Verfahren für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf sollte ursprünglich als Verfahren der Innenentwicklung nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Unter Beachtung einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes ist die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht mehr zulässig. Die Gemeinde Lüdersdorf führt deshalb das Verfahren zur Aufstellung der Bauleitplanung entsprechend BauGB nach dem zweistufigen Regelverfahren durch.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat in ihrer Sitzung am 22.10.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf im Verfahren nach § 13b BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am 29.11.2019 ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Uns Amtsblatt“ bekannt gemacht. Auf einen gesonderten Beschluss zur Verfahrensumstellung verzichtet die Gemeinde Lüdersdorf mangels Erfordernis. Das Verfahren ist ohnehin als zweistufiges Regelverfahren durchzuführen. Deshalb berücksichtigt der Entwurf die Erstellung eines Umweltberichtes.

Die geplante Wohnnutzung gehört nicht zu den Vorhaben, welche nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Anlage 1 sowie nach Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) der Pflicht zur Durchführung einer Umwelt-

verträglichkeitsprüfung unterliegen. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind jedoch in die Planung einzustellen. Auf die einzelnen Umweltbelange wird in gesonderten Gliederungspunkten eingegangen. Der Umweltbericht wird im zweistufigen Regelverfahren erstellt.

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-Immissionschutzgesetzes (BImSchG) 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 BImSchG. Damit ist nicht abzusehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Angrenzung an den bebauten Siedlungsbereich, und stellt aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung und Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes dar. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt.

## **2.2 Verfahrensdurchführung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat in ihrer Sitzung am 22.10.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf im Verfahren nach § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.11.2019 ortsüblich im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Uns Amtsblatt“ bekannt gemacht.

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 wird das Verfahren als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt. Mit dem Entwurf wird der Plan bestehend aus Plan-Teil A, Text-Teil B sowie die Begründung inklusive Umweltbericht für das weitere Beteiligungsverfahren im zweistufigen Regelverfahren bestimmt.

## **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. Nähere Darlegungen finden sich in Teil 2 der Begründung.

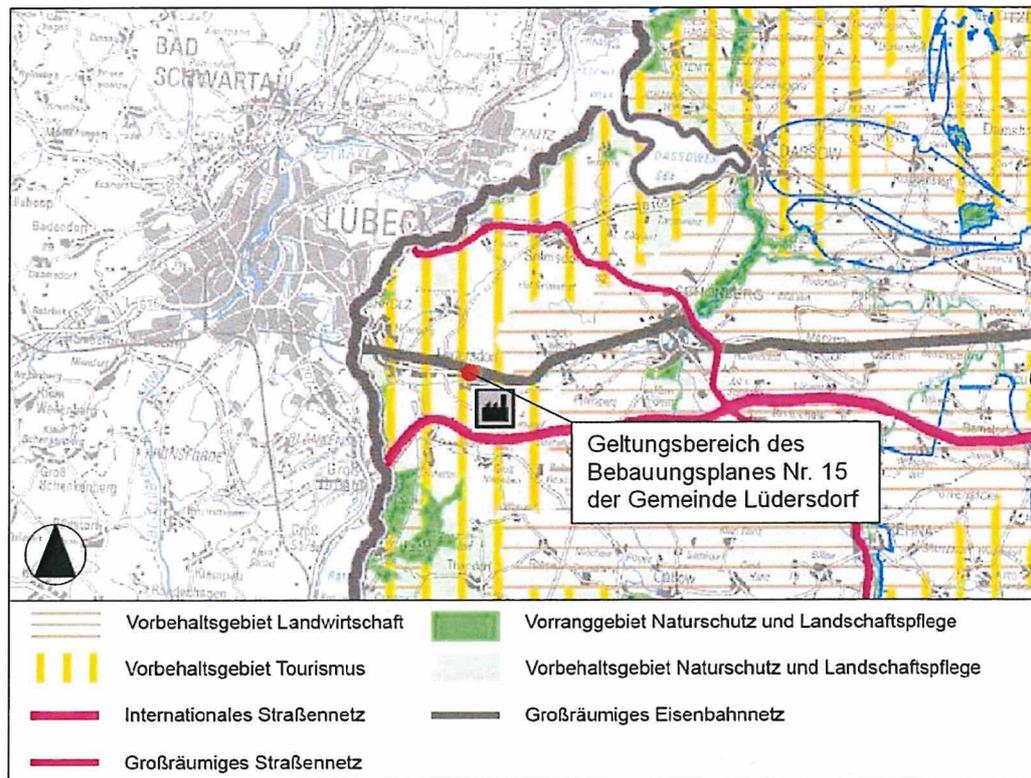


Abb. 2: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V (Ohne Maßstab, Quelle: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Stand: Mai 2016, mit eigener Bearbeitung, PBM)

### 3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 werden folgende Aussagen zu den Zielen und Grundsätzen für den Bereich der Gemeinde Lüdersdorf getroffen: Nähere Darlegungen sind Bestandteil des Umweltberichtes.

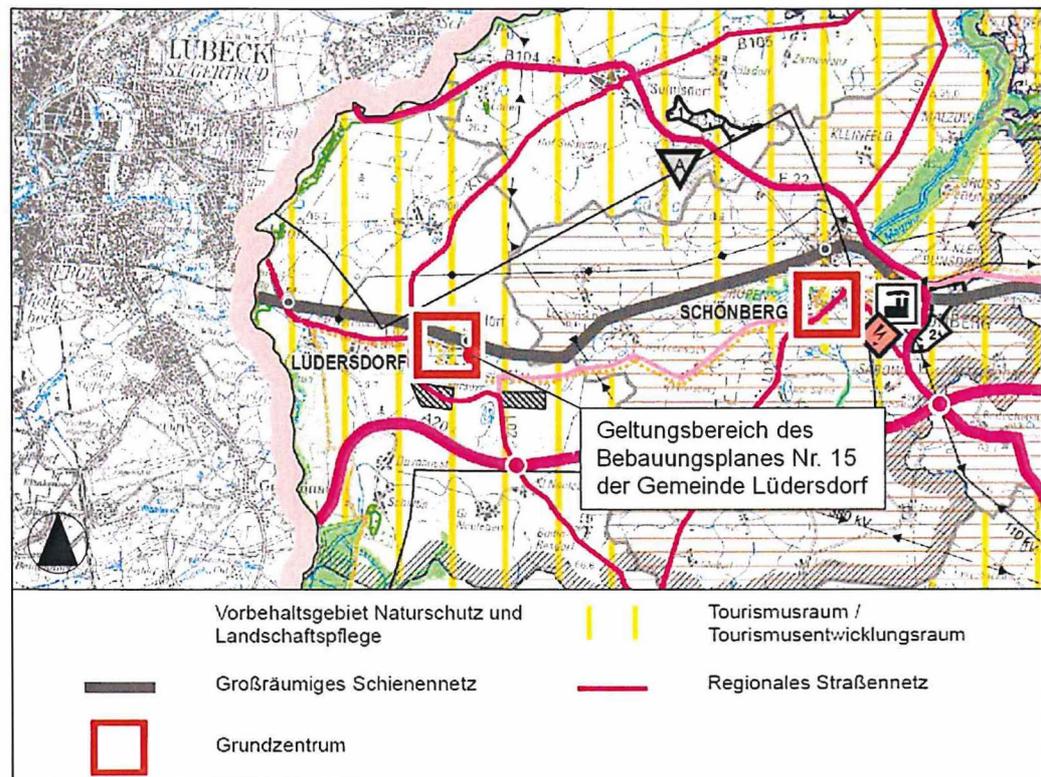


Abb. 3: Auszug aus der Karte des RREP WM  
(Ohne Maßstab, Quelle: RREP WM 2011, Stand: August 2011, mit eigener Bearbeitung, PBM)

### 3.3 Flächennutzungsplan

Die Grundlage für die Weiterentwicklung des Wohnstandortes bildet der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf, welcher die Zielsetzungen für die bauliche Weiterentwicklung darstellt. Für einzelne Teilbereiche wurden Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf besteht aus unmittelbar an der „Mühlenstraße“ gelegenen Flächen und dem Teilbereich 14 (TB 14), der im Flächennutzungsplan ergänzt wurde. Der Bereich südlich der „Mühlenstraße“ im Ortsteil Lüdersdorf ist bereits als Arrondierung der Ortslage bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 sind Wohnbauflächen dargestellt. Die bauliche Entwicklung entspricht daher den Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

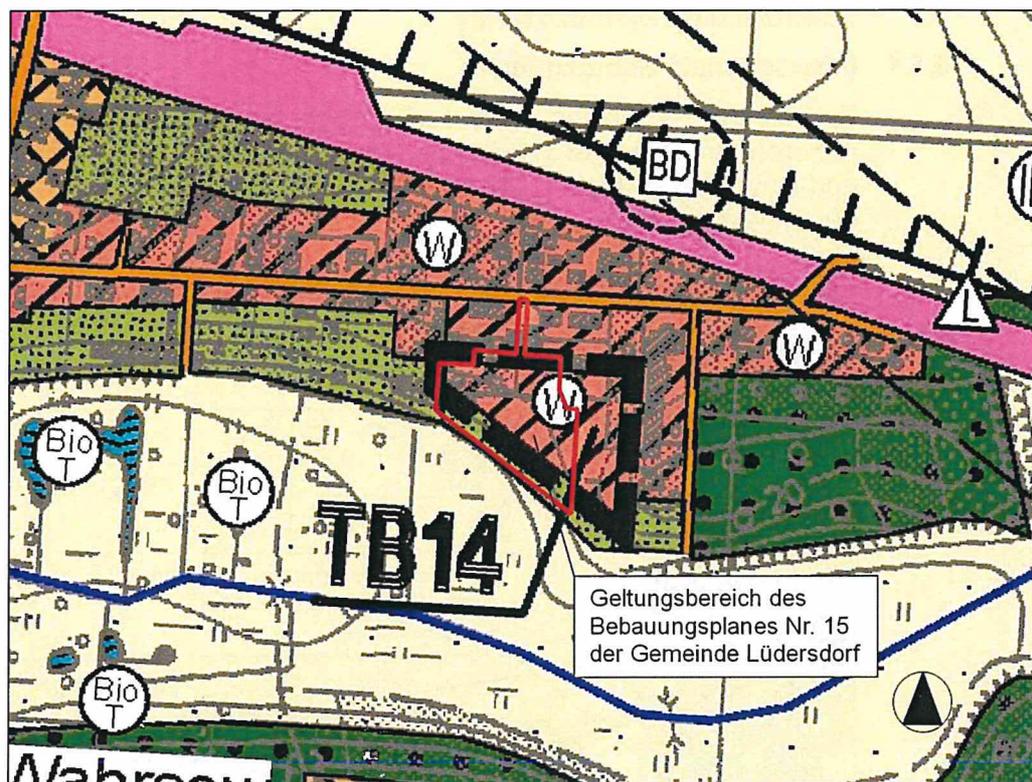


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Neufassung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (rot)  
(M: 1:5.000, Quelle: Gemeinde Lüdersdorf, mit eigener Bearbeitung, PBM)

### 3.4 Landschaftsplan und übergeordnete Landschaftsprogramme

Der rechtswirksame Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Stand 2004) stellt das Plangebiet als Flächen mit hochwertigem bis durchschnittlich historischem und ländlichem Ortsbild dar. Eine geringe Beeinträchtigung durch Bahnlärm wird ebenso dargestellt.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf steht im Widerspruch mit dem rechtswirksamen Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf, laut dem keine weiteren baulichen Entwicklungen innerhalb des Bereiches vorgesehen sind. Der Landschaftsplan stellt ein Selbstbindungsinstrument der Gemeinde Lüdersdorf dar und gilt nicht als Rechtsnorm, sodass keine Rechtsbindung besteht. Weiterhin sind die Zielsetzungen für die bauliche Entwicklung der rechtswirksamen Neufassung des Flächennutzungsplanes (Stand 2006) als gewichtiger zu bewerten als die Zielsetzungen des Landschaftsplanes (Stand 2004). Schlussfolgernd ist der Landschaftsplan an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes anzupassen. Die Fortschreibung des Landschaftsplanes befindet sich derzeit in der Entwurfsphase. In der aktuellen Fassung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf bereits als potentielles Baugebiet vermerkt.

Bei der Aufstellung der Satzung wurde das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg beachtet. Die Zielsetzungen der Programme stehen der Planung nicht entgegen.

### 3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte

#### 3.5.1 Internationale Schutzgebiete

Es befinden sich keine europäischen Schutzgebiete (Natura2000-Gebiete) im näheren Umkreis des Vorhabens. Das FFH-Gebiet „Herrnburger Binnendüne und Duvennester Moor“ (DE 2130-302) befindet sich etwa 2,50 km südwestlich des Plangebiets.

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

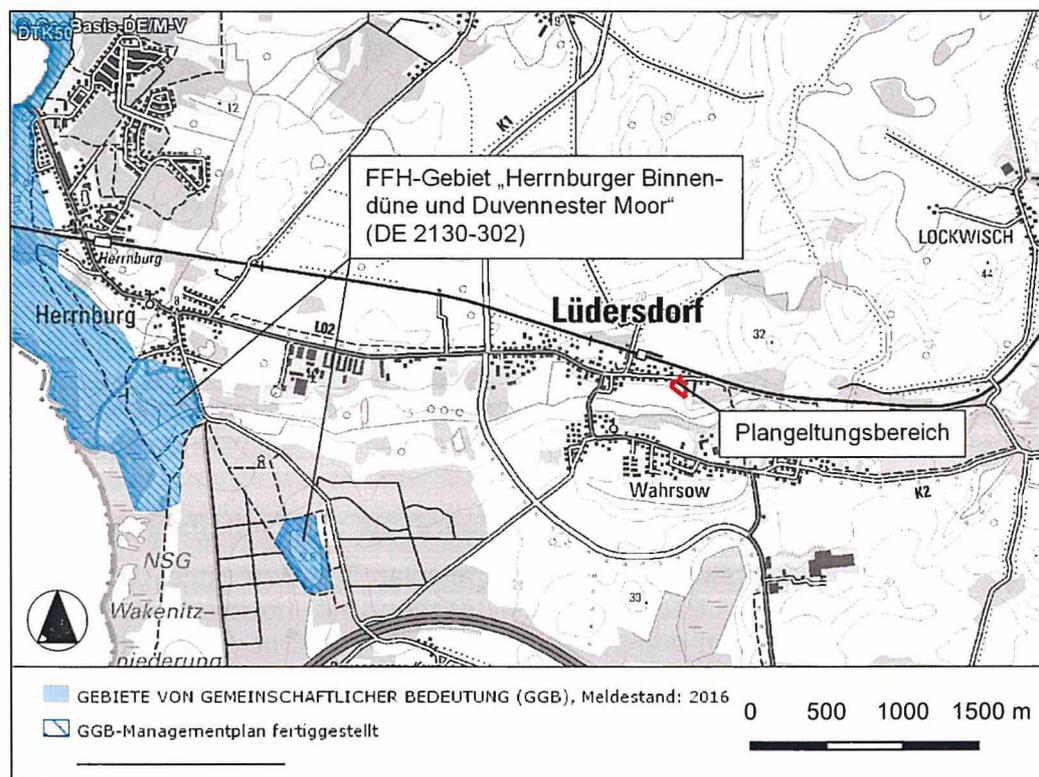


Abb. 5: Übersicht der FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes  
(M: 1:50.000, Quelle: WMS\_MV\_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 18.08.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

#### 3.5.2 Nationale Schutzgebiete

Das 290 ha große Naturschutzgebiet „Wakenitzniederung“ (Nr. 145) beginnt ca. 3,10 km westlich des Geltungsbereiches der Satzung.

Das 3.200 ha große Landschaftsschutzgebiet „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“ (L 121) beginnt ca. 1,35 km nordwestlich des Plangebietes.

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.

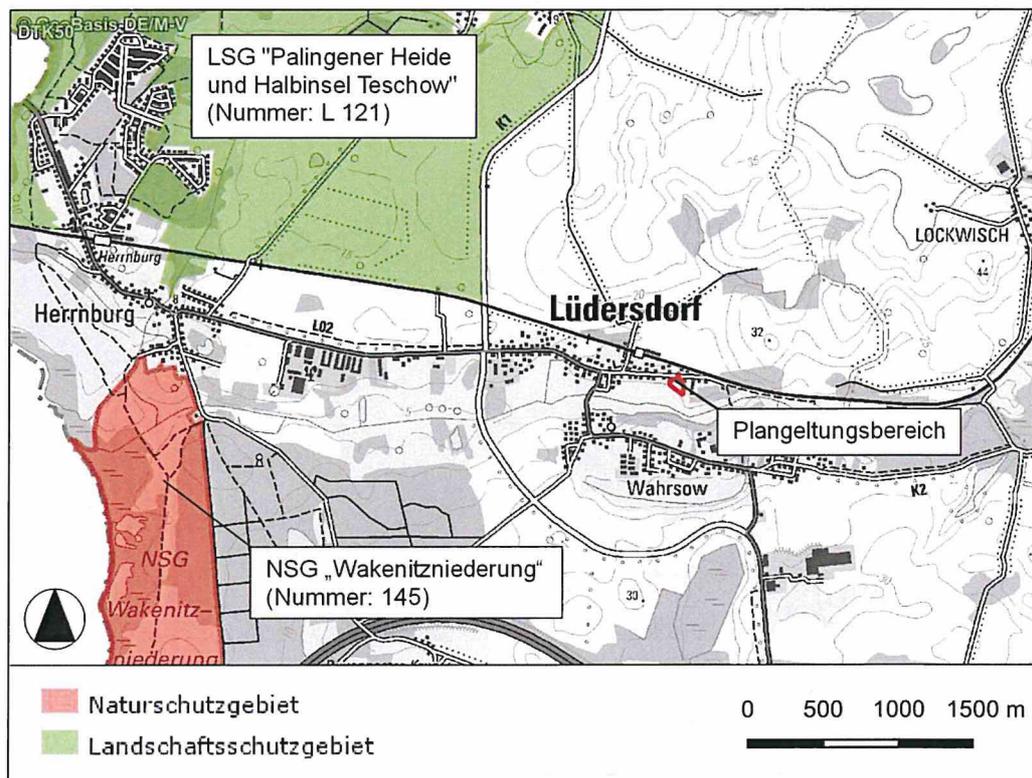


Abb. 6: Übersicht über die nationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (M: 1:50.000, Quelle: WMS\_MV\_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 18.08.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

### 3.5.3 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. In einem Umkreis von 200 m um den Plangeltungsbereich befinden sich folgende, auf der beigefügten Karte dargestellte, geschützte Biotope:

- (1) NWM03018, permanentes Kleingewässer, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- (2) NWM03033, Baumgruppe, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

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

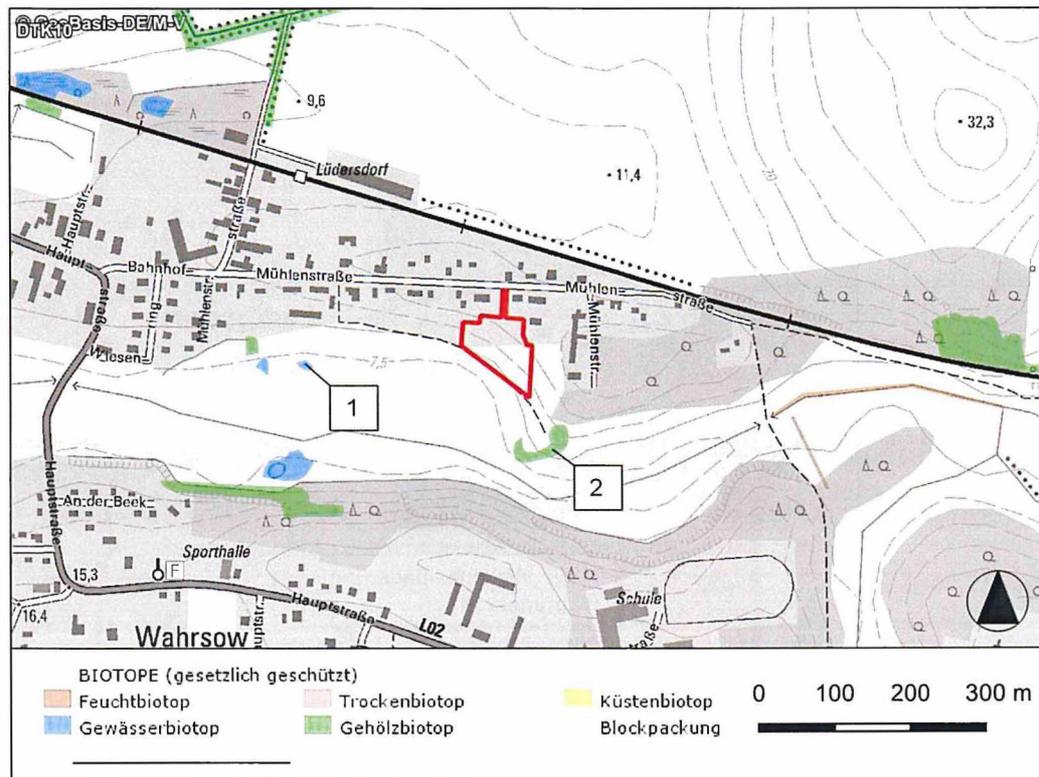


Abb. 7: Übersicht der Biotope in der Umgebung des Plangebietes (M: 1:10.000, Quelle: WMS\_MV\_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Biotope WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 18.08.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

#### 4. Beschreibung des Plangebietes

##### 4.1 Städtebaulicher Bestand

Der städtebauliche Bestand in der Umgebung des Plangebiets stellt sich als heterogene, ein- bis zweigeschossige Reihenbebauung entlang der „Mühlenstraße“ dar. Bebauung in zweiter Reihe ist vorhanden. Die Gebäude dienen vorwiegend dem Wohnen, gewerbliche Nutzung ist in geringem Umfang ebenfalls anzutreffen. Ungefähr 25 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Unternehmen der Immobilienwirtschaft.

Es sind sowohl Einzel-, Doppel-, als auch Reihenhäuser vorhanden. Die Gebäude sind sowohl traufständig als auch giebelständig zur „Mühlenstraße“ ausgerichtet. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder auch als Flachdächer ausgeführt und mit Hartendeckung im roten bis rotbraunem oder grauen bis dunkelgrauen Farbspektrum gedeckt. Die Dachneigung der Hauptgebäude ist sowohl flach- als auch steilgeneigt. Die Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte Außenwandflächen in pastellfarbenen oder hellfarbenen Farbtönen, als Verblendmauerwerk in roten und braunen Farbtönen, als Holzfassaden oder in Verbindung der verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten ausgeführt. Nebenanlagen befinden sich auch innerhalb der Vorgartenbereiche. Die Bahnstrecke (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.) befindet sich ca. 60 m nördlich des Plangebiets.

Zwischen dem Plangeltungsbereich und der „Mühlenstraße“ sind bereits zwei eingeschossige, traufständige Wohngebäude mit flachgeneigten Walmdächern vorhanden. Die Dächer der Gebäude sind mit Harteindeckung in grauer bis dunkelgrauer Farbgebung gedeckt. Das westliche Wohngebäude stellt sich als Doppelhaus mit weiß verputzter Fassade dar, das östliche Gebäude als Einzelhaus mit orange-pastellfarbener, verputzter Fassade. Die für die Wohnnutzung typischen Nebenanlagen sind vorhanden, befinden sich jedoch außerhalb der Vorgartenbereiche. Die Freiflächen der bestehenden Wohngrundstücke werden als Gartenflächen genutzt.

Das Plangebiet selbst stellt sich als unbebaute Brachfläche mit in Richtung Süden abfallender Topografie dar, im südwestlichen Bereich ist ein eingeschossiges Nebengebäude vorhanden. Der Rückbau dieses Gebäudes zugunsten der neuen Wohnbebauung ist mit Umsetzung der Planung vorgesehen. Das Plangebiet wurde ehemals gärtnerisch genutzt. Eine noch nicht ausgebaute Zufahrt zur „Mühlenstraße“ ist ebenfalls Teil des Plangebietes.



Abb. 8: Städtebaulicher Bestand in der Umgebung des Plangebietes, Blick entlang der „Mühlenstraße“ nach Westen  
(Eigene Bestandsaufnahme, PBM)

#### **4.2 Naturräumlicher Bestand**

Das Plangebiet stellt sich als weitgehend gehölzfreie, brachliegende Grünfläche mit nach Süden abfallender Topografie dar. Die Fläche wurde ehemals gärtnerisch mit Obstbäumen genutzt, auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche vorhandene Vegetation wurde bereits gerodet. Am südwestlichen Rand des Plangebietes findet sich eine Baumreihe aus Birken. Den südöstlichen Rand des Plangebietes bildet eine Baumreihe aus Laub- und Nadelbäumen.

Nordwestlich, nördlich und nordöstlich schließen sich Siedlungsflächen an den Plangeltungsbereich an. Östlich und Westlich schließen sich Gartenflächen, südlich Grünland an.



Abb. 9: Naturräumlicher Bestand innerhalb des Plangebietes, Blick nach Südwesten (Eigene Bestandsaufnahme, PBM)

#### **4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als Innenbereichsfläche gemäß § 34 BauGB, der südliche Bereich als Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Zur Entwicklung der Flächen ist daher aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf die Aufstellung einer Satzung erforderlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Neufassung) stellt für den Plangeltungsbereich Wohnbauflächen dar. Die bauliche Entwicklung entspricht daher den Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

#### **4.4 Verkehrsinfrastruktur**

Das Plangebiet ist über die nördlich angrenzende „Mühlenstraße“ sowie im Weiteren über die westlich verlaufende „Hauptstraße“ (L02) gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Anschlussstelle 4, Lüdersdorf, der Autobahn 20 (E22) befindet sich ca. 2,5 km südöstlich des Plangebietes.

Die Bahnstrecke (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.) befindet sich ca. 60 m nördlich des Plangebiets. Ungefähr 200 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein ausgebauter Haltepunkt für den Regionalverkehr (Haltepunkt Lüdersdorf).

Die Erschließung der rückwärtigen Neubebauung innerhalb des Plangebietes ist aus Richtung Norden über eine private Stichstraße vorgesehen. Eine entsprechend Zufahrt von der „Mühlenstraße“ besteht bereits in unbefestigtem Zustand.

#### **4.5 Bestehende Immissionssituation**

Die Bahnstrecke (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.) befindet sich ca. 60 m nördlich des Plangebiets. Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung zwischen der Bahnstrecke und dem Plangebiet sowie der innerhalb des Plangeltungsbereiches abfallenden Topografie können aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden.

Der Sportplatz der Regionalen Schule mit Grundschule Lüdersdorf (ca. 300 m) sowie die Landesstraße 02 (ca. 870 m) sind aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf ebenfalls ausreichend weit vom Plangebiet entfernt um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleisten zu können.

#### **4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Die Flurstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich ausschließlich in privatem Eigentum.

### **5. Planungsziele und Planungsalternativen**

#### **5.1 Planungsziele**

Das Planungsziel der Gemeinde Lüdersdorf besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung einer Wohnbebauung in zweiter Reihe über eine Zufahrt von der „Mühlenstraße“. Die künftigen Baugrundstücke sollen jeweils etwa 600 m<sup>2</sup> umfassen. Die Zufahrt von der Mühlenstraße ist als öffentliche Straße vorgesehen. Dies ist Ergebnis des Abwägungsprozesses. Sie wird als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Wendeanlage festgesetzt. Die Vorgaben entsprechend der technischen Planung. Die Belange der Ver- und Entsorgung, insbesondere der Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung, werden entsprechend technischer Planung geregelt. Die Umweltbelange werden im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB geprüft.

#### **5.2 Städtebauliches Konzept**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Entwicklung der derzeit brachliegenden Fläche in zweiter Reihe geschaffen. Das städtebauliche Konzept der Gemeinde Lüdersdorf sieht die Errichtung von dem Dauerwohnen dienenden Einzelhäusern in offener Bauweise vor. Die Gebäude sollen vorrangig der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung der Gemeinde Lüdersdorf dienen und höchstens zwei Wohnungen je Gebäude umfassen. Auf eine Festsetzung von zulässigen Dachformen verzichtet die Gemeinde Lüdersdorf mit Blick auf den heterogenen städtebaulichen Bestand in der Umgebung des Plangebietes sowie die Lage des Plangebietes in zweiter Reihe bewusst. Die Dachneigungen sollen maximal 45° betragen.

Die Gebäude sollen harmonisch in den deutlich ausgeprägten Südwesthang einbettet werden. Als überbaubare Grundstücksflächen werden vergleichsweise großzügige, grundstücksbezogene Baugrenzen zugunsten der Variabilität und der Entscheidungsfreiheit künftiger Bauherren festgesetzt. Der Waldabstand gemäß § 20 LWaldG M-V wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen beachtet.

Die Gemeinde sieht in ihrem städtebaulichen Konzept eine Anbindung an die "Mühlenstraße" über die bereits bestehende Zufahrt zum Plangebiet vor. Es ist eine öffentliche Erschließungsstraße als Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen. Die Sicherung der öffentlichen Erschließungsstraße ist bis zum Satzungsbeschluss entsprechend zu regeln.

Die bestehenden, ortsbildprägenden Baumreihen im südwestlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes sollen erhalten werden. Entsprechende Festsetzungen sind Teil dieser Satzung. Eine Grünfläche im südlichen Bereich des Plangebietes soll als private Obstwiese ausgebildet werden, um einen Übergang zwischen Siedlungsraum und Landschaft zu schaffen. Darin eingebettet werden Flächen für die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers.

### **5.3 Planungsalternativen**

Aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf sind keine alternativen Flächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet verfügbar. Eine Variantenuntersuchung auf Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist daher entbehrlich.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf aufgrund der vorhandenen Zufahrt sowie der Höhensituation ebenfalls keine möglichen, alternativen Konzepte.

## **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

#### Textliche Festsetzung 1.1

*Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:*

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

#### Begründung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 verfolgt die Gemeinde Lüdersdorf das städtebauliche Ziel, dringend benötigten Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Die Gemeinde setzt daher ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest. Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden

nur solche zugelassen, welche den städtebaulichen Charakter des Plangeltungsbereiches sowie der Umgebung nicht stören.

Textliche Festsetzung 1.2

*Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ferienwohnungen i. S. des § 13a Satz 2 BauNVO als Unterart gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO.*

Textliche Festsetzung 1.3

*Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.*

Textliche Festsetzung 1.4

*Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a Satz 2 BauNVO,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe und*
- *Tankstellen*

*gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.*

Begründung

Für die Gemeinde Lüdersdorf ist das vorrangige, städtebauliche Ziel die Schaffung von Wohnraum und die Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes. Die Zulässigkeit der gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird entsprechend geregelt. Ferienwohnungen sind nur als Unterart der in der Textlichen Festsetzung 1.1 genannten Nutzungen zulässig.

Textliche Festsetzung 1.5

*Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen*

- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*

*gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.*

Begründung

Für die in diesem Bebauungsplan ausgeschlossenen, nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen bieten sich aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes besser geeignete Möglichkeiten der Ansiedlung.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO)**

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

#### Textliche Festsetzung 2.1.1

*Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Grundflächenzahl als Höchstmaß mit 0,3 festgesetzt.*

#### Begründung

Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt unter dem Höchstmaß des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4. Die funktionsgerechte Umsetzung der Planung ist aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf auch bei einer GRZ von 0,3 gewährleistet. Die Festsetzung einer geringeren Bodenversiegelung dient dem Bodenschutz, der Versickerung von Niederschlagswasser sowie der damit verbundenen Grundwasserneubildung. Die geringere Versiegelung dient zudem dem Klimaschutz.

#### Textliche Festsetzung 2.1.2

*Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.*

#### Begründung

§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO lässt grundsätzlich zu, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden kann. In der vorliegenden Planung wird durch Festsetzung eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die genannten Anlagen bis zu einem Wert von 0,45 zulässig. Die Festsetzung stellt aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf ein städtebaulich angemessenes Verhältnis von versiegelten und nichtversiegelten Flächen im Plangebiet sicher.

### **6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

#### Textliche Festsetzung 2.2.1

*Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:*

- *Traufhöhe als Höchstmaß mit maximal 4,00 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden): Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.*
- *Firsthöhe als Höchstmaß mit maximal 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden): Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.*

*Maßgebend ist das eingedeckte Dach.*

#### Textliche Festsetzung 2.2.2

*Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.*

#### Begründung

Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Als obere Abgrenzung der

baulichen Anlage kommen als Bezugspunkt regelmäßig die Traufhöhe und die Firsthöhe in Betracht. Die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden festgesetzt, um dauerhaft Einfluss auf die Höhenregelung und die bauliche Ausgestaltung der Dächer der Hauptgebäude zu nehmen. In Anwendung beider Festsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Dachneigung ergibt sich ein Spektrum an möglichen Dachgestaltungen, welches sich einerseits in das Ortsbild einfügt, andererseits aber auch eine funktionsgerechte Nutzung und nicht zuletzt einen Entscheidungsspielraum für Bauherren sicherstellt.

#### Textliche Festsetzung 2.2.3

*Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) mit dem aufstrebenden Mauerwerk.*

#### Begründung

Aufgrund der ausgeprägten Topografie innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe zur eindeutigen Bestimmung der Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) notwendig. Die Begrenzung der Höhe der konstruktive Sockelhöhe dient der Sicherstellung eines einheitlichen, städtebaulichen Gesamteindrucks innerhalb des Plangebietes.

### **6.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

#### Textliche Festsetzung 3.1

*Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.*

#### Begründung

§ 22 BauNVO ermöglicht die Festsetzung der Bauweise in einem Baugebiet und damit eines wesentlichen Elementes des Städtebaus. Aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf ist die offene Bauweise, also eine Errichtung der Hauptgebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von höchstens 50 m, mit Blick auf die Wahrung des Ortsbildes städtebaulich begründet.

#### Textliche Festsetzung 3.2

*Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.*

#### Begründung

Die Festsetzung von Einzelhäusern stellt eine kleinteilige Bebauungstypologie sicher, welche dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Lüdersdorf gerecht wird und sich in das Gesamtbild der Ortslage einfügt.

### **6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

#### Textliche Festsetzung 4.1

*Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.*

#### Begründung

Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird in dem Allgemeinen Wohngebiet auf maximal zwei begrenzt, um den Charakter einer individuellen Wohnbebauungsstruktur dauerhaft zu sichern. Ziel der Gemeinde Lüdersdorf ist

eine einheitliche städtebauliche Struktur des Plangebietes. Durch die Begrenzung wird zudem eine spätere, städtebaulich nicht erwünschte Nachverdichtung geregelt. Damit soll verhindert werden, dass größere Mehrfamilienhäuser entstehen. Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgungsbelange werden auf dieses Planungsziel abgestimmt.

## **6.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

### Textliche Festsetzung 5.1

*Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der nächstgelegenen privaten Erschließungsfläche unzulässig.*

### Textliche Festsetzung 5.2

*Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.*

### Begründung

Mit dieser Festsetzung wird klargestellt, dass Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in bestimmten Bereichen zulässig sind.

Bei dem sogenannten Vorgartenbereich handelt es sich um die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen nächstgelegenen privaten Erschließungsfläche auf der gesamten Breite des Grundstücks. Die Gemeinde Lüdersdorf trifft die Festsetzung, um die Hauptgebäude entsprechend dominieren zu lassen. Die Garagen und überdachten Stellplätze sollen nicht vor die Hauptgebäude hervortreten. Die Vorgartenbereiche sollen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden. Der Vorgartenbereich bleibt so städtebaulich definiert und soll nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden. Die Ausnahmen wurden geregelt.

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

## **6.6 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

### Textliche Festsetzung 6.1

*Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte Traufhöhe und Firsthöhe.*

### Begründung

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) als Bezugspunkt für die Höherentwicklung im Plangeltungsbereich wurde gewählt, da diese gegenüber dem Rohfußboden eine bessere Kontrolle am fertiggestellten Bauwerk gewährleistet.

### Textliche Festsetzung 6.2

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage der Sockelhöhe bzw. des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) gilt die mittlere Geländehöhe des für die Überbauung festgesetzten Grundstücksteils, das innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt. Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche). Die mittlere Geländehöhe wird aus den Eckpunkten der für die Errichtung vorgesehenen Gebäude/ baulichen Anlagen ermittelt.

### Begründung

Die Festsetzung wird mit dem Ziel getroffen, trotz der unterschiedlichen, gewachsenen Geländehöhen sowie der nicht abschließend feststehenden Grundstücksaufteilungen eine hinreichend bestimmte Festsetzung des unteren Bezugspunktes zu erreichen. Aufgrund der vorliegenden topographischen Situation beziehen sich die Festsetzungen zur Höhenlage baulicher Anlagen nicht auf einen gemeinsamen Bezugspunkt, sondern sind für jedes Gebäude in Bezug auf die entsprechenden Höhenpunkte zu ermitteln.

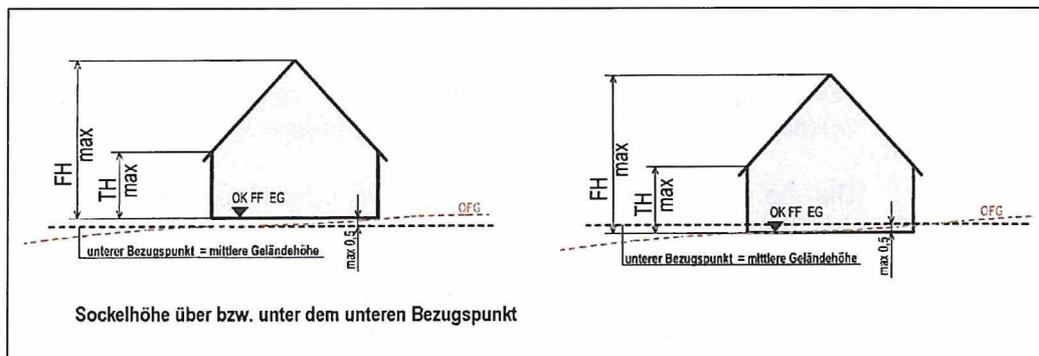


Abb. 10: Prinzipskizze zu Traufhöhe, Firsthöhe, Erdgeschossfußboden  
(Quelle: PBM)

## **7. Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

### **7.1 Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

#### Textliche Festsetzung 1.1

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ ist als Wiesenfläche mit Obstgehölzen anzulegen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzungen sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. In der Grünfläche sind Anlagen für die Muldenversickerung zu integrieren und eine oberflächige Wasserführung auszubilden.

#### Begründung

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ stellt eine freiräumliche Ergänzung und Abrundung des Wohnstandortes dar und soll dem südöstlichsten Baugrundstück zugeordnet werden. Die Vorgaben zur Ableitung

des anfallenden Oberflächenwassers ergeben sich aus der technischen Planung und berücksichtigen die Ableitung in das südlich gelegene Vorflutsystem.

## **7.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### Textliche Festsetzung 2.1

*In den Baugebieten ist je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche mindestens*

- *1 standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 12/14 cm, 3xv, DB als Mindestpflanzqualität*
- *oder 1 Obstbaum der Pflanzqualität Niederstamm/ Halbstamm, StU 6 cm, 2 xv, ohne Ballen als Mindestqualität*  
*zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*

### Begründung:

Die Festsetzung wird vorgenommen, um die Biodiversität zu erhöhen und den Übergang zum Landschaftsraum durch Gehölze weicher zu gestalten.

### Textliche Festsetzung 2.2

*Für Anpflanzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste zu verwenden:*

Bäume als Heister (Höhe 150/175 cm) oder Hochstämme (3xv, Stammumfang 14-16 cm):

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
- Hainbuche (*Carpinus betulus*),
- Wildapfel (*Malus sylvestris*),
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
- Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Sträucher (Höhe 80/100 cm):

- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
- Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*),
- Liguster (*Ligustrum vulgare*),
- Schlehe (*Prunus spinosa*),
- Heckenrosen (*Rosa canina*, *Rosa corymbifera*),
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).*

### Begründung

Mit der Pflanzliste sollen die für Anpflanzungen zu verwendenden Arten beschränkt werden, um Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild im Sinne einer ortstypischen Gestaltung sowie eines einheitlichen Gesamteindrucks innerhalb des Plangebietes zu nehmen. Die Pflanzenauswahl lässt dennoch einen Gestaltungsspielraum zu.

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

Textliche Festsetzung 3.1

*Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten, Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.*

Begründung

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass der vorhandene Baumbestand als gebiets- und landschaftsprägendes Element sowie als Lebensraum für heimische wildlebende Tier- und Pflanzenarten erhalten bleibt.

**7.4 Maßnahmen zum Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Textliche Festsetzung 4.1

*Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.*

Textliche Festsetzung 4.2

*Zum Schutz der vorhandenen Gehölze ist innerhalb des Wurzelbereiches (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m), der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, die Errichtung von baulichen Anlagen, auch von Nebenanlagen; Garagen und Stellplätzen unzulässig.*

Begründung

Innerhalb des Plangebietes sollen vorhanden Bäume erhalten bleiben. Damit der Gehölzbestand während der Bauarbeiten nicht beschädigt wird, werden Vorkehrungen zum Schutz durch Bauzäune getroffen. Zur langfristigen Sicherung vor Überbauung erfolgt die Festsetzung von Wurzelschutzbereichen.

**7.5 Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser und Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Textliche Festsetzung 5.1

*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.*

Begründung

Die Gemeinde Lüdersdorf trifft diese Festsetzung aus ökologischen Gründen. Durch den Ausschluss umgeschichteter Metaldachflächen können Einträge durch Auswaschung der Metallionen bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

Textliche Festsetzung 5.2

*Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes sind für die Außenbeleuchtung an Gebäuden und auf Freiflächen (z.B. Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze, etc.) Lampen zu verwenden, die folgende Kriterien erfüllen:*

- *Ausrichtung der Beleuchtung von oben nach unten mit Ausrichtung auf das zu beleuchtende Objekt. Einsatz von voll abgeschirmten Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen.*

- *LED-Leuchtmittel mit bernsteinfarbenem Licht mit einer Farbtemperatur von 1800 bis 2200 Kelvin oder für die Beleuchtung von Schildern und Informationstafeln mit gelblichem bis warmweißen Licht mit einer Farbtemperatur < 2700 Kelvin.*
  - *Kein Einsatz von Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich).*
  - *Kein Einsatz von Lampen mit einer Farbtemperatur > 2700 Kelvin.*
- Unzulässig sind insbesondere:*
- *flächiges Anstrahlen ohne Informationsvermittlung (z.B. Fassaden von Gebäuden).*
  - *Beleuchtungs- inklusive Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer, etc.).*

#### Begründung

Die Gemeinde Lüdersdorf trifft Festsetzungen zur Beleuchtung, um hier die artenschutzrechtlichen Anforderungen entsprechend zu berücksichtigen und die Nachhaltigkeit zu unterstützen.

#### Textliche Festsetzung 5.3

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, als Vegetationsflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig.

#### Begründung

Mittlerweile hält sich die Tendenz, dass zunehmend Grünflächen als Schottergärten ausgebildet werden. Dies entspricht nicht den Zielsetzungen für eine nachhaltige Entwicklung und eine ländlich geprägte Wohnumgebung. Unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsanforderungen und der Anforderungen an die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfolgt hier der Ausschluss von Schottergärten.

## **8. Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

### **8.1 Fassaden und Dachflächen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

#### **8.1.1 Dächer**

##### Textliche Festsetzung 1.1.1

*Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 45 Grad zulässig.*

##### Textliche Festsetzung 1.1.2

*Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und - einschnitten sowie für Nebengiebel und von Gebäudeteilen (zum Beispiel Veranden, Wintergärten, Erker, etc.).*

##### Textliche Festsetzung 1.1.3

*Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Harteindeckung in einem roten bis braunen Farbspektrum oder in Anthrazittönen zulässig.*

Textliche Festsetzung 1.1.4

*Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind nicht zulässig.*

Begründung

§ 9 Abs. 4 BauGB regelt die Aufnahme auf Landesrecht beruhender Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan. Die Gemeinde Lüdersdorf macht hier von der Möglichkeit des § 86 LBauO M-V Gebrauch, die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen aus städtebaulichen Gründen näher zu regeln. Die Gemeinde Lüdersdorf nimmt dabei die Regelungsdichte mit Blick auf die geplante, geringere Grundstücksdichte, den heterogenen städtebaulichen Bestand in der Umgebung des Plangebietes sowie die Lage des Plangebietes in zweiter Reihe bewusst zurück. Nach Einschätzung der Gemeinde Lüdersdorf genügen in einem vordergründig dem Wohnen dienenden Baugebiet diese geringeren Anforderungen ohne jedoch den städtebaulichen Gesamteindruck zu stören.

Textliche Festsetzung 1.1.5

*Für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung nicht. Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind für Garagen, Stellplätze und Nebengebäude unzulässig.*

Begründung

Aus ortsgestalterischen Gründen ist eine Unterordnung der Garagen und Nebengebäude beabsichtigt. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung auch einen Entscheidungsspielraum für Bauherren. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien werden jedoch aus stadtgestalterischen Gründen auch für die genannten baulichen Anlagen ausgeschlossen. Eine Dachbegrünung ist mit dieser Festsetzung zulässig und gewollt.

## **8.1.2 Fassaden**

Textliche Festsetzung 1.2.1

*Außenwände sind nur als verputzte Außenwandflächen in den Farbtönen Pastellfarben/ Hellfarben, als Verblendmauerwerk in roten und braunen Farbtönen, als Holzfassade oder in Verbindung der verschiedenen Gestaltungsmöglichkeiten zulässig. Holzfassaden sind auch in naturbelassener Farbgebung zulässig.*

Textliche Festsetzung 1.2.2

*Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.), kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.*

Begründung

Unter Berücksichtigung der Bebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes trifft die Gemeinde Lüdersdorf Festsetzungen für die Gestaltung der Fassaden. Die Gemeinde Lüdersdorf nimmt dabei die Regelungsdichte bewusst zurück.

## **8.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

### Textliche Festsetzung 2.1

*Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück und nicht einsehbar unterzubringen. Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im Vorgartenbereich (zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind nur zulässig, wenn sie zur öffentlichen Verkehrsfläche optisch abgeschirmt sind.*

### Begründung

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

## **8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

### Textliche Festsetzung 3.1

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

### Begründung

Zur Befestigung zu befestigende Grundstücksfreiflächen werden Regelungen zu den zu verwendenden Materialien festgelegt, um den Anteil von versiegelten Flächen auf dem Grundstück möglichst gering zu halten. Der geringe Versiegelungsgrad der Grundstücke dient der Versickerung von Niederschlagswasser, um Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktion zu minimieren.

### Textliche Festsetzung 3.2

*Vorgärten werden definiert als Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und deren gedachter Verlängerung über die gesamte Grundstücksbreite und der zugehörigen nächstgelegenen privaten Erschließungsfläche auf der gesamten Breite des Grundstücks.*

*Innerhalb der Vorgärten sind flächenhafte Steingärten mit Schüttungen aus Schotter, Kies, Splitt und Kieselsteinen oder Steinbeete unzulässig.*

### Begründung

Zielsetzung dieser Regelung ist eine Gestaltung der Vorgärtenbereiche in Form von Kies- und Schottergärten zu unterbinden, um ein möglichst durchgrüntes und ökologisch hochwertiges Wohngebiet zu schaffen. Die sogenannten „Kies- und Schottergärten“ versiegeln die Flächen und besitzen kaum Bepflanzung. Dies wirkt beeinträchtigend auf das Straßen- und Ortsbild aus. Gleichzeitig wirkt sich diese Gartengestaltung nachteilig auf die ökologischen Funktionen aus.

#### **8.4 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO)**

##### Textliche Festsetzung 4.1

*Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Schilder an den Hauswänden oder freistehend zulässig. Die Größe der Werbefläche darf maximal 0,30 m x 0,60 m betragen. Je Grundstück sind höchstens zwei Werbeanlagen zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.*

##### Begründung

Neben der prägenden dauerwohnlichen Nutzung sind untergeordnet auch weitere Nutzungsarten zulässig. Zu deren funktionsgerechter Umsetzung kann auch die Errichtung von Werbeanlagen in begrenztem Umfang erforderlich werden. Werbeanlagen werden sowohl örtlich auf die Stätte der Leistung als auch gestalterisch beschränkt. Die Gemeinde Lüdersdorf trifft mit Blick auf das Ortsbild Festsetzungen zum zulässigen Anbringungsort sowie zu Größe von Werbeanlagen auf dem jeweiligen Grundstück.

#### **8.5 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

##### Textliche Festsetzung 5.1

*Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.*

##### Begründung

Der Verweis auf § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie auf § 5 Abs. 3 KV M-V begründet die Ordnungswidrigkeit des Verstoßes gegen Festsetzungen, welche gemäß § 86 Absatz 1 und 2 LBauO M-V getroffen werden. Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten gestalterischen Festsetzungen ahnden zu können. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

#### **9. Verkehrliche Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes ist aus Richtung Norden an die Mühlenstraße vorgesehen. Eine entsprechend Zufahrt von der „Mühlenstraße“ besteht bereits in unbefestigtem Zustand. Es ist eine öffentliche Erschließungsstraße als Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen. Die Sicherung der öffentlichen Erschließungsstraße erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.

#### **10. Artenschutzrechtliche Belange**

Aufgrund der naturräumlichen Ausgestaltung und der bereits erfolgten, gärtnerischen Nutzung des vorhandenen Grundstücks wurde ursprünglich davon ausgegangen, dass keine weiteren artenschutzrechtlichen

Anforderungen zu untersuchen und zu prüfen sind. Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange werden nicht erwartet. Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Beteiligungsverfahren wird eine Potenzialabschätzung vorgenommen und im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange einbezogen und bewertet. Die allgemeinen Anforderungen an die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden hinreichend beachtet. Entsprechende Hinweise werden im Teil-B Text berücksichtigt.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonders schutzwürdiger Arten zu verbessern. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht für die Realisierung des Vorhabens bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht. Vorsorgemaßnahmen sind nicht dargestellt.

Nachfolgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

#### Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

#### Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beräumung der Flächen (Entfernung der Gebüsche der Armenischen Brombeere und der Freiflächen) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres zulässig bzw. die Fläche ist durch zweimalige Mahd kurzrasig zu halten.

#### Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

#### Nachtaktive Insekten, Fledermäuse und nachaktive Vögel

Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse sind im öffentlichen Bereich Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Für die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung wurde eine technische Planung erstellt. Die technische Planung des Ingenieurbüro Möller, 23936 Grevesmühlen, wird zugrunde gelegt. Daraus ergeben sich Anforderungen für die Umsetzung der Bauleitplanung. Insbesondere die Belange der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wurden zusätzlich zur Verkehrsanbindung untersucht.

### **11.1 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung in der Gemeinde Lüdersdorf erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Die Versorgung ist möglich.

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für die Wasserversorgung des Plangebietes sind mit dem ZVG im weiteren Verfahren abzustimmen und auf Grundlage der technischen Planung im Erschließungsvertrag abschließend zu regeln.

### **11.2 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Abwasserentsorgung in der Gemeinde Lüdersdorf erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen.

Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für die Abwasserentsorgung des Plangebietes sind mit dem ZVG im weiteren Verfahren abzustimmen und auf Grundlage der technischen Planung im Erschließungsvertrag abschließend zu regeln.

### **11.3 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Ableitung in die südlich gelegene Vorflut. Die Voraussetzungen werden durch Planfestsetzungen geschaffen und sind aufgrund der technischen Planung bis zum Satzungsbeschluss zu regeln.

### **11.4 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 Grundschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 entsprechend den vorhandenen Hydranten gewährleistet werden.

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

Die Regelung der Löschwasserbereitstellung erfolgt im Erschließungsvertrag bis zum Satzungsbeschluss.

### **11.5 Elektroenergieversorgung**

Die Gemeinde Lüdersdorf wird durch die E.DIS AG mit Elektroenergie versorgt. Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die konkreten Möglichkeiten sind zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

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.

Die erforderlichen Erschließungsverträge sind bis zum Satzungsbeschluss vorzulegen.

### **11.6 Wärmeenergieversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb des Gemeindegebietes durch die Stadtwerke Lübeck GmbH. Für die Wärmeversorgung sind die Möglichkeiten der regenerativen Energieerzeugung zu nutzen. Dies entspricht dem Nachhaltigkeitsgrundsatz der Gemeinde Lüdersdorf.

### **11.7 Telekommunikation**

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

### **11.8 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.

## **12. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf, umfasst ca. 0,65 ha. Für die Satzung ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab 1: Flächenverteilung im Geltungsbereich

<b>Art der Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße in [m<sup>2</sup>]</b>	
<b>Baugebiete</b>		<b>4.351</b>
WA 1	1.388	
WA 2	2.963	
<b>Straßenflächen</b>		<b>724</b>
öffentliche Straße	95	
private Straße	629	

Art der Flächennutzung	Flächengröße in [m <sup>2</sup> ]	
<b>Grünfläche</b>		<b>1.415</b>
private Obstwiese inkl. Regenwassermulden	1.415	
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>		<b>6.490 m<sup>2</sup> ≈ 0,65 ha</b>

### 13. Nachrichtliche Übernahmen

#### 13.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### 14. Hinweise

#### 14.1 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes 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 Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderliche Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden ist nicht zulässig.

#### **14.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

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

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträglich und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

#### **14.3 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 Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

#### **14.4 Gewässerschutz**

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen. 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) i.V.m. § 118 Landeswassergesetz (LWaG) sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

#### **14.5 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten**

Die Pflanzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzungen II.1 sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Errichtung der Wohngebäude herzustellen.

#### **14.6 Artenschutzrechtliche Belange**

##### Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

##### Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beräumung der Flächen (Entfernung der Gebüsche der Armenischen Brombeere und der Freiflächen) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres zulässig bzw. die Fläche ist durch zweimalige Mahd kurzrasig zu halten.

##### Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

##### Nachtaktive Insekten, Fledermäuse und nachaktive Vögel

Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse sind im öffentlichen Bereich Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden.

#### **14.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

##### Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 7.604 qm EFÄ (Eingriffsflächenäquivalent), die nicht über interne Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können, werden Ökopunkte auf Ausgleichsflächen in der Gemeinde Lüdersdorf genutzt oder ausnahmsweise dürfen Ökopunkte in der Landschaftszone „Höherrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erworben werden.

Unter Berücksichtigung der Festsetzung, dass je 500 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Einzelbaum anzupflanzen sind, können die Eingriffe in den Bestand an Einzelbäumen nach § 18 NatSchAG M-V ausgeglichen und vollständig kompensiert werden.

#### **14.8 Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsanlagen sind so zu errichten, dass die Belange angrenzender Grundstücke entsprechend berücksichtigt werden. Im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen und der Verkehrsanlagen sind entsprechend Bauüberwachungen für die benachbarten Grundstücke durchzuführen. Dies betrifft insbesondere die Herstellung der Verkehrsflächen an der Zufahrt, um so die Baumaßnahme zu dokumentieren und Beeinträchtigungen auszuschließen.

### **15. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **15.1 Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung**

Der Bebauungsplan ergänzt die im Zusammenhang bebaute Ortslage Lüdersdorf durch eine Bebauung in zweiter Reihe. Durch die Bebauung wird die bisher brachliegende Fläche für eine Wohnbebauung vorbereitet.

Die Planung berücksichtigt die Vorgaben des Ortsbildes. Die Inanspruchnahme der Fläche dient der notwendigen Bereitstellung von weiterem Wohnraumangebot für den Eigenbedarf in der Gemeinde Lüdersdorf. Durch die Umsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes fügt sich die künftige Nutzung der Bebauung in die derzeitige Struktur der Ortslage Lüdersdorf ein und ergänzt diese auf eine angemessene Weise. Bereits im Flächennutzungsplan ist diese Zielsetzung aufgezeigt. Auf die Lebensverhältnisse im Ort sind aufgrund der standortgerechten Nutzungsstruktur keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Planung hat positive Auswirkung auf die Bevölkerungsentwicklung, da neue Baugrundstücke bereitgestellt werden. Neue Nachbarschaften können entstehen. Es sind keine Emissionskonflikte durch die Planung zu erwarten.

#### **15.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

Bei der Planung handelt es sich um die Bebauung von derzeit unbebauten Brachflächen zur Abdeckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung der Gemeinde Lüdersdorf. Die Auswirkungen auf bereits ausgeübte Nutzungen sind dementsprechend gering.

#### **15.3 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe**

Aufgrund des vergleichsweise geringen Grundstücksumfangs sind keine relevanten Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe zu erwarten.

#### **15.4 Verkehrliche Auswirkungen**

Die Erschließung des Plangebietes ist über die „Mühlenstraße“ gesichert. Es werden ausschließlich Quell- und Zielverkehre in einem für ein Allgemeines Wohngebiet üblichem Umfang erfolgen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets werden die verkehrlichen Auswirkungen nicht als erheblich bewertet. Es sind keine wesentlichen baulichen Veränderungen der „Mühlenstraße“ notwendig.

## 15.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan sollte ursprünglich im Verfahren nach § 13b BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt werden. Unter Anwendung der derzeit geltenden Rechtsgrundlage ist der Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren aufzustellen. Zum Bebauungsplan gehört ein Umweltbericht. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu beachten.

### Schutzgut Mensch

Für die Gesundheit und die Erholung der Bevölkerung besitzt das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Aufgrund des geringen Umfangs der Planung sowie die vorgesehenen Nutzungen sind aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf keine negativen Auswirkungen durch die geplante Wohnbebauung zu erwarten. Eine leichte Zunahme des Zu- und Abgangsverkehrs ist zu erwarten. Die planbedingten Verkehrszunahmen auf den öffentlichen Straßen lösen im Umfeld des Plangebietes keine Lärmimmissionskonflikte aus. Von der nördlich vorbeiführenden Bahnstrecke werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Schutzmaßnahmen werden nicht erforderlich. Auf gutachterliche Überprüfung wird verzichtet.

### Schutzgut Tiere/Pflanzen

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesetzlich geschützten Biotop vorhanden. Das Plangebiet ist anthropogen geprägt. Gehölzstrukturen sind vorhanden, werden aber durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Der Waldabstand gemäß § 20 LWaldG M-V wird eingehalten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht betroffen, sofern die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden.

### Schutzgut Boden

Mit der Planumsetzung ist mit einer Zunahme der versiegelten Flächen im Plangebiet zu rechnen. Die erforderlichen Bodenversiegelungen wurden auf das für die funktionsgerechte Nutzung notwendige Maß begrenzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sieht entsprechend der angrenzenden Bebauung für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,3 vor, sodass die Inanspruchnahme überbaubarer Flächen auf ein erforderliches Maß reduziert wird und geringer ausfällt, als bei der Ausnutzung der gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen GRZ von 0,4.

### Schutzgut Wasser

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 hydrogeologischen Verhältnisse, als mittel eingeschätzt. Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Es ist mit einem für ein allgemeines Wohngebiet üblichen Wasserverbrauch zu rechnen.

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung entstehen keine besonderen Gefahren für das Grundwasser. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind voraussichtlich gering.

#### Schutzgut Klima/Luft

Im Plangebiet ist der Vegetationsanteil derzeit gering ausgeprägt. Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage in direkter Angrenzung an den bebauten Siedlungsraum und hat somit kaum Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Aufgrund der geringen klimatischen Bedeutung des Plangebietes und der geringen Größe des Plangebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht zu erwarten, mögliche Auswirkungen sind nur kleinklimatisch wirksam.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der Bebauung ist mit geringfügigen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch eine heterogene Bebauung geprägt. Die neu ausgewiesene Baufläche ist eine Brachfläche in zweiter Reihe ohne prägende Funktion für das Orts- bzw. Landschaftsbild. Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die umliegende Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Die Planung rundet den Siedlungsraum städtebaulich sinnvoll ab und orientiert sich an der Kubatur sowie der Gestaltung der vorhandenen Bebauungsstruktur.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

### **15.6 Kosten**

Der Umfang der Kosten wird im Zuge der Erschließungsplanung ermittelt. Die Gemeinde Lüdersdorf übernimmt keine Kosten. Die Aufwendungen werden im Erschließungsvertrag mit dem Vorteilnehmer geregelt.

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

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Lüdersdorf liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern und wird durch das Amt Schönberger Land verwaltet.

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 15 ist die Weiterentwicklung der Ortslage durch die Schaffung von Wohnbauflächen, unter der Berücksichtigung der ortstypischen Bebauungsstruktur. Es besteht in der Gemeinde Lüdersdorf die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung und es ist zwingend erforderlich, einen neuen Standort für die Eigenversorgung vorzubereiten.

Die Planung trägt dazu bei, den Bedarf an Wohngrundstücken der Gemeinde Lüdersdorf für den absehbaren Bedarf abzusichern. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, da die Flächen im Geltungsbereich derzeit teilweise als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat auf der Grundlage des geltenden BauGB das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 bisher nach den Vorschriften des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - durchgeführt.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22 [ECLI:DE:BVerwG:2023:180723U4CN3.22.0]) ist § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar (Leitsatz).

Die Gemeinde Lüdersdorf hatte die Verfahrensart nach § 13b BauGB gewählt (und einen Verfahrenswechsel vollzogen), um die vom Gesetzgeber eröffnete Möglichkeit, vorrangig Wohnbebauung umzusetzen, zu nutzen.

Im Planverfahren wird im Entwurf die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht enthält eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung, die mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbunden ist. Es ist eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“ für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf ein Umweltbericht beizufügen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung, Teil 1 dargestellt.

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

Der Bebauungsplan Nr. 15 grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an und ergänzt diese. Es ist beabsichtigt Grundstücke in der 2. Reihe bzw. hinter der straßenbegleitenden vorhandenen Bebauung vorzubereiten und zu erschließen. Die hierfür vorgesehenen Flächen befinden sich an der „Mühlenstraße“, südlich

der Grundstücke Mühlenstraße 41, 43 und 47. Der Bereich soll für eine Bebauung vorbereitet werden.

Die Flächen wurden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Teilbereich 14 (TB 14) ergänzt.

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

#### Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Lüdersdorf unmittelbar südlich der „Mühlenstraße“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Mühlenstraße sowie den rückwärtigen Teil der Grundstücke Mühlenstraße 41, 43 und 47,
- im Osten: durch vorhandene Bebauung an der Mühlenstraße, Haus Nr. 49,
- im Süden: durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Westen: durch vorhandene Bebauung an der Mühlenstraße, Haus Nr. 39.

Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 0,65 ha. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die Flurstücke 254/14, 254/16, 254/18, 254/19 und 254/22 der Gemarkung Lüdersdorf, Flur 1.

#### Vorbelastungen

Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Die Flächen im Plangebiet wurden ehemals überwiegend als Gärten genutzt. Der frühere Baumbestand ist nicht mehr vorhanden. Die bestehende Zufahrt zur „Mühlenstraße“, die noch nicht ausgebaut ist, ist Bestandteil des Plangebietes.

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen entsprechend den Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept. Es werden Allgemeine Wohngebiete sowie Verkehrsflächen und Grünflächen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.

Der naturräumliche Bestand wurde aufgenommen und bewertet, ebenso der flächenhafte Eingriff. Es sind externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sowie je 500 qm Grundstücksfläche jeweils die Anpflanzung eines Einzelbaumes.

#### Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde hat sich mit dem Flächenbedarf auseinandergesetzt. Es werden überwiegend ehemals gärtnerisch genutzte Flächen in Anspruch genommen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf sind diese Flächen als Bauflächen ausgewiesen.

#### **4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

##### **4.1 Fachgesetze**

###### Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innentwicklung erfolgen.

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB). Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (Klimaschutzklausel, § 1a Abs. 5 BauGB). Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu bilanzieren und auszugleichen.

Um diesen Belangen gerecht zu werden, hat die Gemeinde ihre Planungsziele entsprechend begründet und den Bedarf an Flächen für die Wohnfunktion und Infrastruktur nachgewiesen; insbesondere wurde dabei darauf eingegangen, dass die innerhalb des Siedlungsgebietes befindlichen Flächen nicht in ausreichendem Umfang für die angestrebte Entwicklung zur Verfügung stehen und somit Außenbereichsflächen in direkter Angrenzung an den bebauten Siedlungsbereich Anspruch genommen werden müssen. Die Begründung erfolgte maßgeblich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

###### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (§ 30 BNatSchG und § 20 NatSchAG M-V).

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

#### Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatschAG M-V)

##### Baumschutz (§ 18 und § 19 NatSchAG M-V)

Die Beseitigung von geschützten Einzelbäumen ab einem Stammumfang von 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 18 NatSchAG M-V verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind nach § 19 NatSchAG M-V verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht. Die aus städtebaulicher Sicht gebiets- und landschaftsprägenden Gehölze wurden zum Erhalt festgesetzt.

Eingriffe in den Baumbestand wurden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben bewertet und ein Ausgleich wurde ermittelt. Eine Ausnahmegenehmigung für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich für nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume im Plangebiet wird im Planverfahren gestellt.

##### Gesetzlich geschützte Biotope

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopen führen können, sind unzulässig.

##### Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit dem Bodenschutzgesetz M-V (LBodSchG M-V)

Zweck des Bodenschutzes gemäß BBodSchG sowie LBodSchG M-V ist es, die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend

umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Entsprechend § 7 BBodSchG sind der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

#### Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG)

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

#### Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gemäß den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

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

#### Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

Abfälle sollen vorrangig vermieden werden. Die Verwertung von Abfällen hat gemäß § 7 KrWG Vorrang vor deren Beseitigung.

## **4.2 Fachpläne**

### **4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

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

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

Die Gemeinde Lüdersdorf befindet sich im Norden der Region Westmecklenburg im Landkreis Nordwestmecklenburg und wird vom Amt Schönberger Land verwaltet. Die Gemeinde wird dem Mittelbereich

Grevesmühlen, Oberbereich Schwerin zugeordnet.<sup>2</sup> Sie befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und ist als Zentraler Ort definiert.<sup>3</sup> Zentrale Orte stellen gemäß LEP M-V die Knotenpunkte des Versorgungsnetzes, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gebündelt werden, dar. Die Gemeinden Rieps, Thandorf und Utrecht gehören zum Nahbereich des Zentralen Ortes Lüdersdorf.

Ungefähr 60 m nördlich des Plangeltungsbereiches verläuft die Bahnstrecke (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.). Das LEP M-V definiert diese als Teil des großräumigen Eisenbahnnetzes. Nördlich von Lüdersdorf verläuft die B 104 als Teil des großräumigen Straßennetzes, südlich die A 20 (E22) als Teil des internationalen Straßennetzes (Programmsatz 5.1.1 (1)). Diese Infrastrukturtrassen werden aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf durch die Planung nicht nachteilig berührt.

Östlich von Lüdersdorf beginnt ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (Programmsatz 4.5 (3)). Durch die Planung werden keine Ackerbauflächen in Anspruch genommen, sodass die Belange der Landwirtschaft durch die Planung nicht berührt werden.

Gemäß den übergeordneten Planungen liegt das Gemeindegebiet im ländlichen Raum. Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden. Die Entwicklung der Gemeinde ist auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten (4.2 (2) Z LEP M-V), was mit dieser Planung erfolgt. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit innerhalb der Ortslage erfolgt die Ausweisung von Wohnbauflächen in Angrenzung und Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung. Der geplante Wohnstandort schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an und erfüllt in angemessener Weise die raumordnerischen Anforderungen insbesondere an die Lage innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur. Dies dient der Stärkung der Gemeinde und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes. Den Zielen der Landesplanung wird daher aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf entsprochen.

---

<sup>2</sup> vgl. LEP M-V, S.29, Abb. 6

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

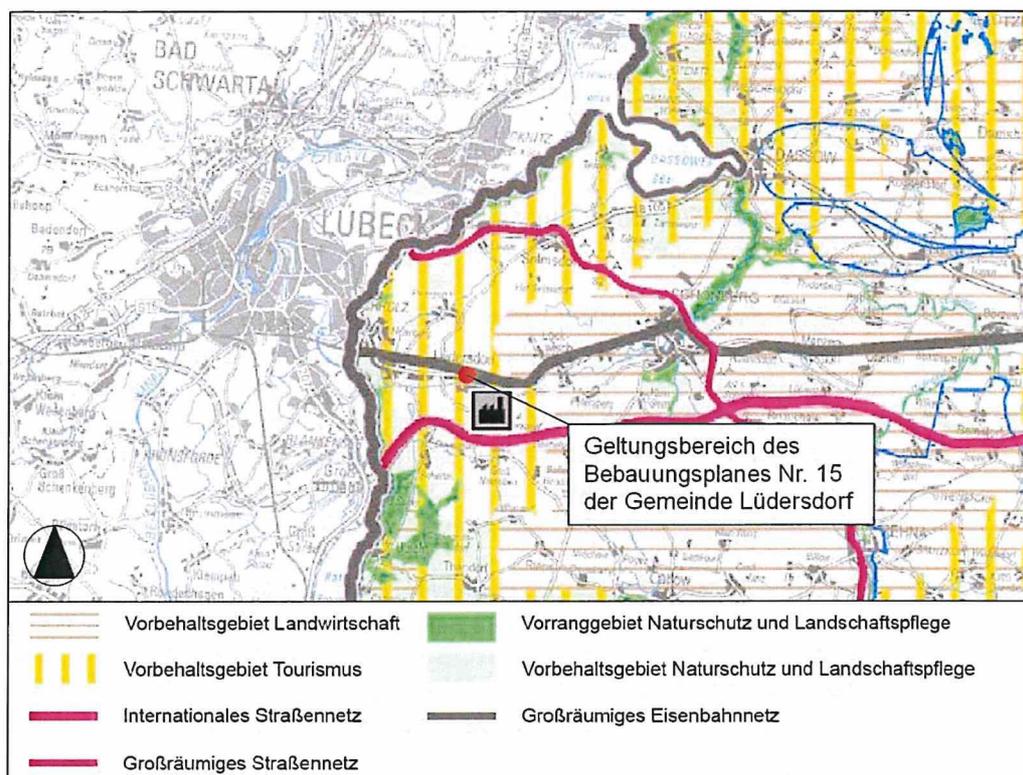


Abb. 11: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V (Quelle: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Stand: Mai 2016, mit eigener Bearbeitung, PBM, ohne Maßstab)

#### 4.2.2 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.

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 Tourismuserwicklungsraum 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.

Durch die Gemeinde Lüdersdorf verläuft die Bahnstrecke (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.) als Teil des überregionalen Schienennetzes. Ungefähr 200 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein ausgebauter Haltepunkt für den Regionalverkehr (Haltepunkt Lüdersdorf). Die Gemeinde Lüdersdorf ist an das bedeutsame, regionale Straßennetz angebunden. Aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf hat die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Straßen- und Schienennetz.

Mit der Planung möchte die Gemeinde Lüdersdorf das Grundzentrum weiter stärken und aufgrund der Lage im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck und damit im Grenzraum gemäß Programmsatz 3.2.2 (3) die Wohnfunktionen in besonderem Maße sichern und entwickeln. Den Zielen der Raumplanung wird daher aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf entsprochen.

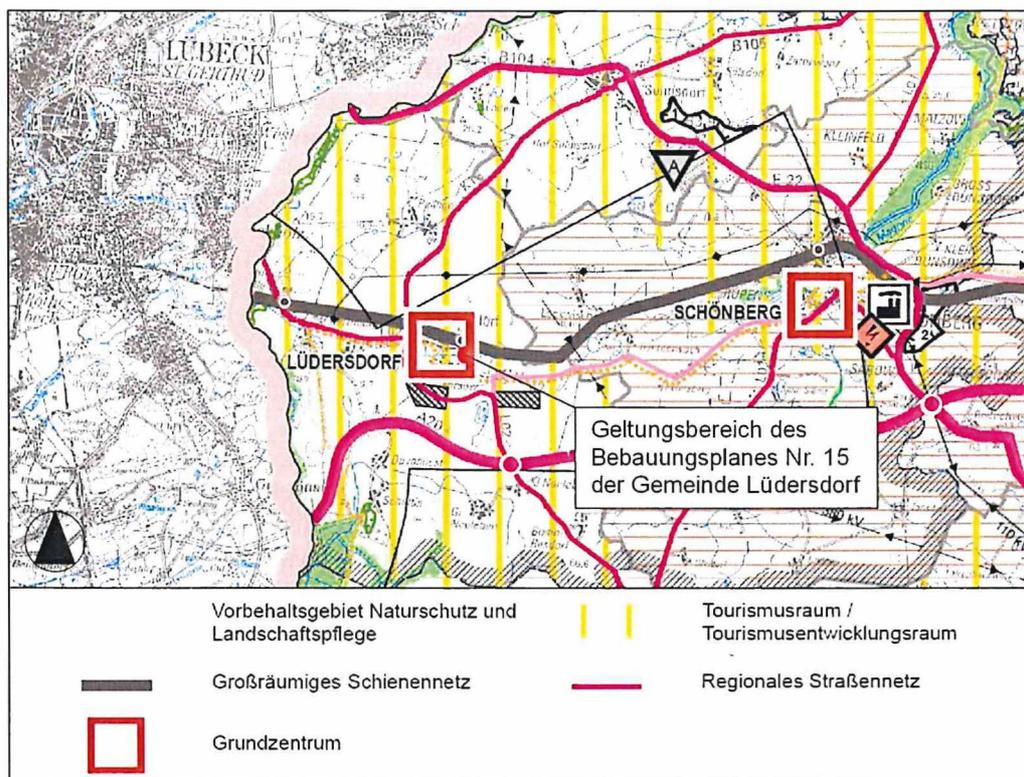


Abb. 12: Auszug aus der Karte des RREP WM (Quelle: RREP WM 2011, Stand: August 2011, mit eigener Bearbeitung, PBM, ohne Maßstab)

### 4.2.3 Flächennutzungsplan

Die Grundlage für die Weiterentwicklung des Wohnstandortes bildet der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf, welcher die Zielsetzungen für die bauliche Weiterentwicklung darstellt. Für einzelne Teilbereiche wurden Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf besteht aus unmittelbar an der „Mühlenstraße“ gelegenen Flächen und dem Teilbereich 14 (TB 14), der im Flächennutzungsplan ergänzt wurde. Der Bereich südlich der „Mühlenstraße“ im Ortsteil Lüdersdorf ist bereits als Arrondierung der Ortslage bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt worden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 sind Wohnbauflächen dargestellt. Die bauliche Entwicklung entspricht daher den Zielen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes.

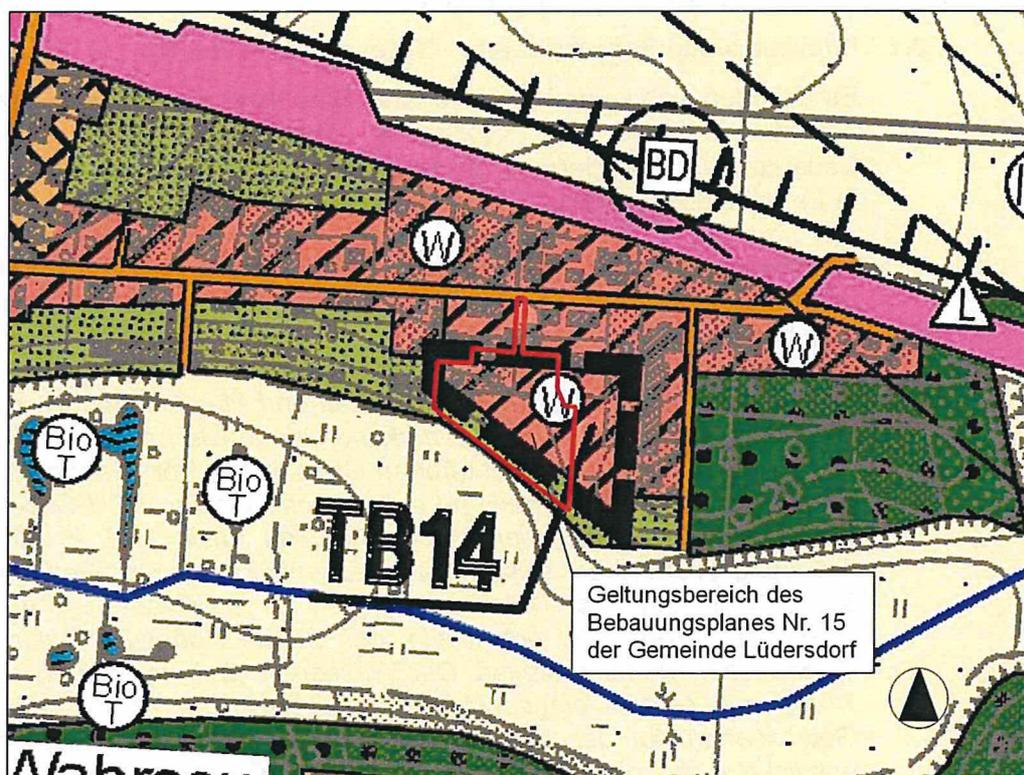


Abb. 13: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Neufassung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (rot)  
(Quelle: Gemeinde Lüdersdorf, mit eigener Bearbeitung, PBM, M1:5.000)

### 4.2.4 Landschaftsplan

Der rechtswirksame Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Stand 2004) stellt das Plangebiet als Flächen mit hochwertigem bis durchschnittlich historischem und ländlichem Ortsbild dar. Eine geringe Beeinträchtigung durch Bahnlärm wird ebenso dargestellt.

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf steht im Widerspruch mit dem rechtswirksamen Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf, laut dem keine weiteren baulichen Entwicklungen innerhalb des Bereiches vorgesehen sind. Der Landschaftsplan stellt ein Selbstbindungsinstrument der Gemeinde Lüdersdorf dar und gilt nicht als

Rechtsnorm, sodass keine Rechtsbindung besteht. Weiterhin sind die Zielsetzungen für die bauliche Entwicklung der rechtswirksamen Neufassung des Flächennutzungsplanes (Stand 2006) als gewichtiger zu bewerten als die Zielsetzungen des Landschaftsplanes (Stand 2004). Schlussfolgernd ist der Landschaftsplan an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes anzupassen. Die Fortschreibung des Landschaftsplanes befindet sich derzeit in der Entwurfsphase. In der aktuellen Fassung ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf bereits als potentielles Baugebiet vermerkt.

Bei der Aufstellung der Satzung wurde das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg beachtet. Die Zielsetzungen der Programme stehen der Planung nicht entgegen.

### **4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### **4.3.1 Internationale Schutzgebiete - Natura 2000-Gebiete**

Es befinden sich keine internationalen Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) im näheren Umkreis des Vorhabens. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Herrnburger Binnendüne und Duvennester Moor“ (DE 2130-302) befindet sich etwa 2,50 km südwestlich des Plangebiets.

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

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

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

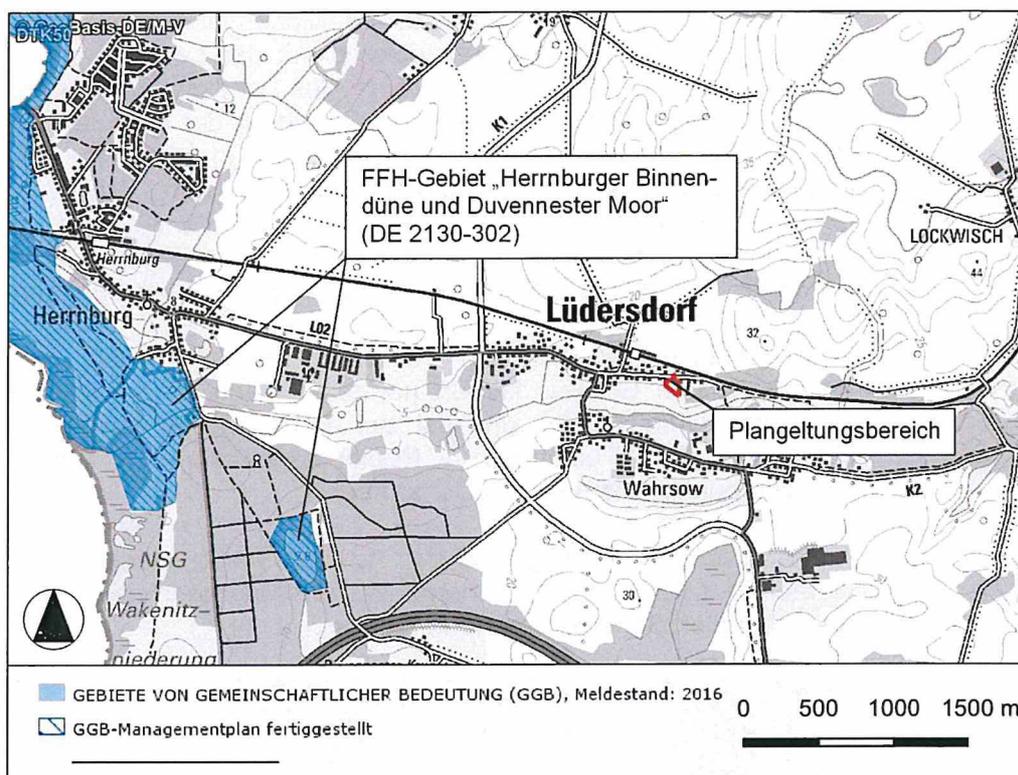


Abb. 14: Übersicht des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) in der Umgebung des Plangebietes

(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: 18.08.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM, M 1:50.000)

#### 4.3.2 Nationale Schutzgebiete - Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Das **Naturschutzgebiet** „Wakenitzniederung“ (Nr. 145) beginnt ca. 3,10 km westlich des Geltungsbereiches der Satzung.

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 290 ha 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).<sup>4</sup>

Das **Landschaftsschutzgebiet** „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“ (Nr. 121) beginnt ca. 1,35 km nordwestlich des Plangebietes.

Das Landschaftsschutzgebiet „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“ erstreckt sich auf einer Fläche von etwa 3.200 ha. Es umfaßt im nördlichen Bereich die Halbinsel Teschow und im südlichen Bereich im Wesentlichen die Landschaftsräume der Palingener Heide und des Palingener Baches mit östlich

<sup>4</sup> vgl. GVOBl. M-V 1992, S. 474

angrenzenden Bereichen. In ihrem westlichen und nördlichen Verlauf ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes mit der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein identisch. Die östliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft vom Mündungsbereich der Stepenitz an südlich der Allee an der Bundesstraße B 105 bis in Höhe des Ortsteils Selmsdorf und von dort in Richtung Süden entlang der Kreisstraße 1 zwischen Selmsdorf und Lüdersdorf. Die südliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird unter Aussparung des Ortsteils Herrnburg durch die vorhandene Bahnlinie begleitet, wobei südlich der Bahnlinie kleinräumig Flächen um den Palingener Bach einbezogen wurden.<sup>5</sup>

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).<sup>6</sup>

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.

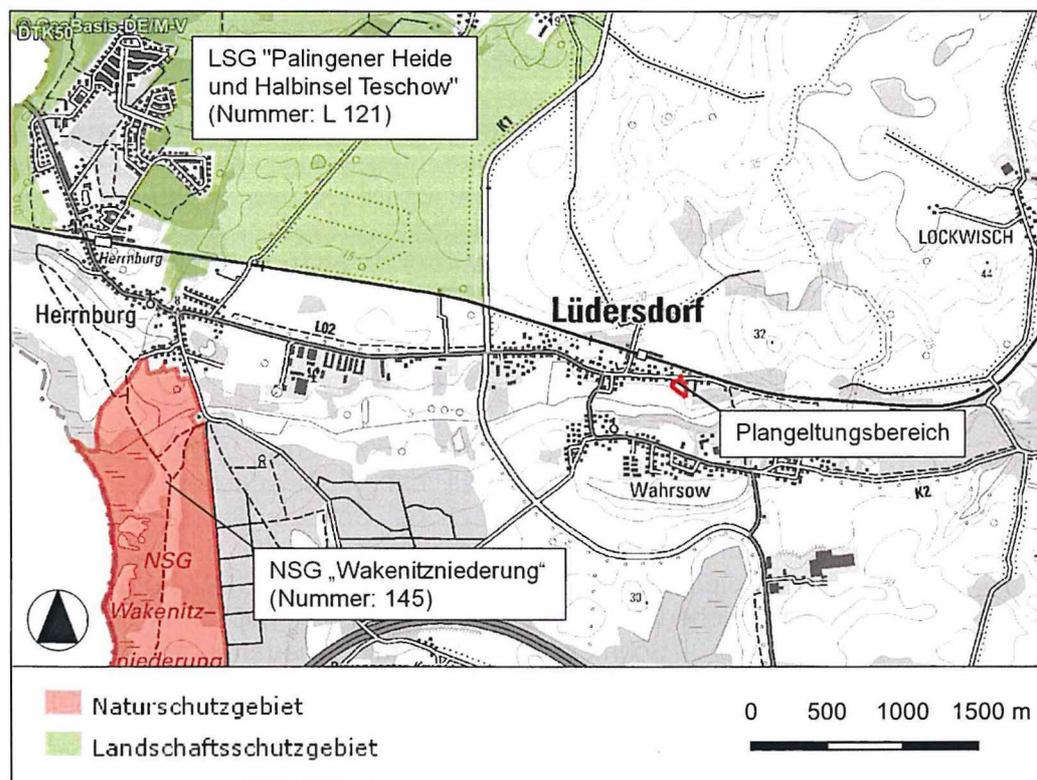


Abb. 15: Übersicht über die nationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (Quelle: WMS\_MV\_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 18.08.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM, M1:50.000)

<sup>5</sup> vgl. Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“ vom 26. April 2011, S.1ff

<sup>6</sup> vgl. [https://www.nordwestmecklenburg.de/de/lsg\\_palingener\\_heide\\_und\\_halbinsel\\_teschow/lsg-palingener-heide-und-halbinsel-teschow.html](https://www.nordwestmecklenburg.de/de/lsg_palingener_heide_und_halbinsel_teschow/lsg-palingener-heide-und-halbinsel-teschow.html) [Abruf: 23.04.2020]

### 4.3.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. In einem Umkreis von 200 m um den Plangeltungsbereich befinden sich folgende, auf der beigefügten Karte dargestellte, geschützte Biotope:

- (1) NWM03018, permanentes Kleingewässer, Gesetzesbegriff: Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.
- (2) NWM03033, Baumgruppe, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze

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

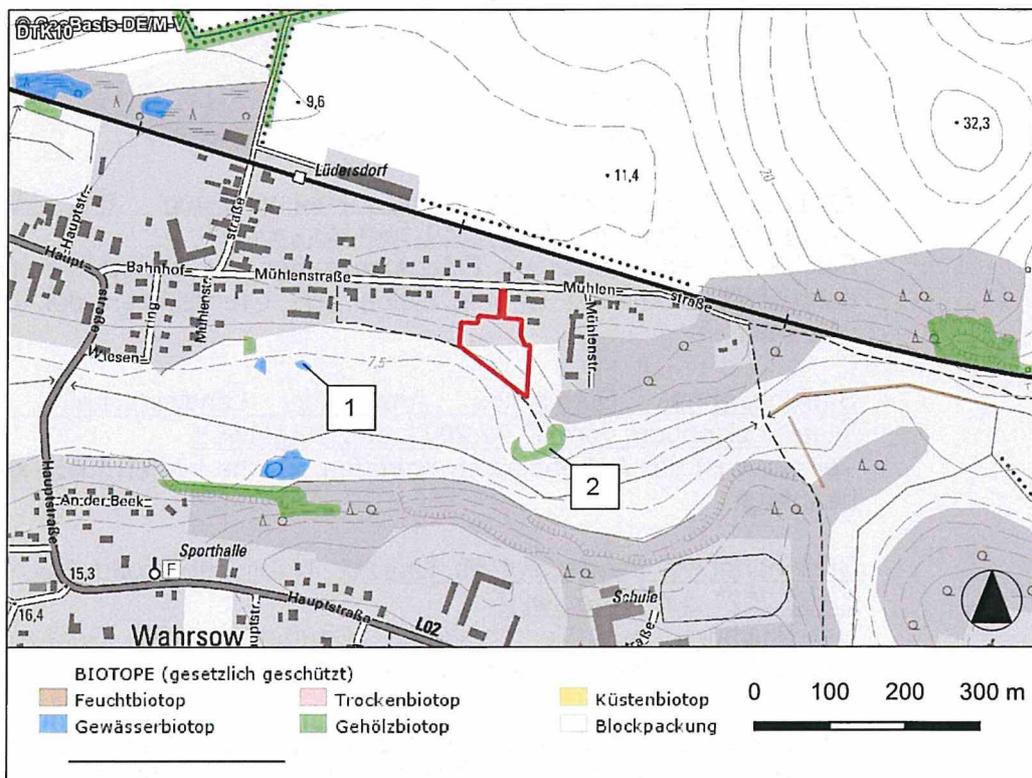


Abb. 16: Übersicht der Biotope in der Umgebung des Plangebietes

(Quelle: WMS\_MV\_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Biotope WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 18.08.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM, M 1:10.000)

### 4.3.4 Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

## 5. Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind festzulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Stellungnahme Landkreis Nordwestmecklenburg vom 08.02.2021 zum Vorentwurf

Untere Wasserbehörde

Die Unterlagen zur Niederschlagswasserentwässerung sind nicht prüffähig. Wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist zu beantragen.

Untere Naturschutzbehörde

Eingriffsregelung: Bilanzierung der Eingriffe in den Gehölzbestand. Darstellung der Ausgleichspflanzungen in der Planzeichnung.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete: Hinweise Berücksichtigung des GLRP – landschaftliche Einbindung und Naturschonende Beleuchtung.

Artenschutz: Erstellung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB).

Ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) ist nicht betroffen.

Biotopschutz: Ein Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht betroffen.

Auswirkungen auf nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope sind zu prüfen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Es sind keine Änderungen der Unterlagen vorzunehmen.

Stellungnahme Landesamt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 03.02.201 zum Vorentwurf

Fläche im rechtwirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Vorhaben ist mit Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar.

Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 02.02.2021 zum Vorentwurf

Teilweise ist der Außenbereich betroffen. Fläche bisher durch keinen Landwirt beantragt.

Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V vom 02.02.2021 zum Vorentwurf

Untersuchung des Verkehrslärms, Beurteilung der Geräuschemissionen hinsichtlich des Bahnverkehrs (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV).

Stellungnahme Zweckverband Grevesmühlen vom 08.02.2021 zum Vorentwurf

Die Ortslage Lüdersdorf ist Bestandteil der Versickerungssatzung des ZVG. Nachweis der Versickerung in Form eines Baugrundgutachtens zu erbringen. Bei Nichtversickerungsfähigkeit ist die Niederschlagswasserbeseitigung mit dem ZVG abzustimmen und die notwendige technische Planung zu erbringen.

Stellungnahme BUND M-V e.V. vom 18.01.2021 zum Vorentwurf

Hinweise zum Biotopschutz gem. § 20 NatSchAG M-V; zum Artenschutz gem. § 44 BNatSchG; Vermeidung, Ausgleich und Ersatz; Bauen an Fluss und Moor; nachhaltige Entwicklung der Gemeinde.

Stellungnahme Privater Einwender IV/1 vom 06.01.2021 zum Vorentwurf

Hinweis zur örtlichen Situation Regenwasserableitung. Anregungen für Herstellung der Zufahrten.

Stellungnahme Privater Einwender IV/2 vom 21.01.2021 zum Vorentwurf

Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität für private Anlieger. Forderungen: Erstellung Umweltbericht, Erhalt naturbelassener Pufferzone zwischen Anliegern und neuem Wohngebiet, Reduzierung geplanter Anzahl der Häuser von 7 auf 4.

Stellungnahme Privater Einwender IV/3 vom 01/2021 zum Vorentwurf

Hinweis auf Arten im nicht voll erschlossenen „Biotop“ Mühlenstraße 34 und 47. Ausbau des Baugebietes wird einen negativen Einfluss auf Fauna und Flora im genannten Bereich haben.

Stellungnahme Privater Einwender IV/4 vom 21.01.2021 zum Vorentwurf

Gefährdung durch zu erwartendes zusätzliches Verkehrsaufkommen.

Stellungnahme Privater Einwender IV/5 vom 22.01.2021 zum Vorentwurf

Gefährdung durch zu erwartendes zusätzliches Verkehrsaufkommen. Hinweis auf bereits gefällte Bäume und Sträucher zur Baufeldfreimachung. Hinweis auf Arten im Plangebiet und in der Umgebung. Frage Ausgleichsflächen.

Stellungnahme Privater Einwender IV/6 vom 22.01.2021 zum Vorentwurf

Hinweis auf Arten im Plangebiet und in der Umgebung. Frage Ausgleichsflächen.

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

### **6.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens**

Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens bzw. des Plangebietes ist zu untersuchen, inwieweit die einzelnen Umweltbelange von den Auswirkungen des Vorhabens betroffen sind. Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt erfolgt im vorliegenden Umweltbericht nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie auf relevante Bereiche darüber hinaus.

Es werden die umweltrechtlich relevanten Belange Mensch, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet.

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

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,

Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und

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

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den

Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

## 6.2 Bewertungsmethodik

Die Bestandsbeschreibung und -bewertung basiert auf folgenden Grundlagen:

- Vorortbegehungen im Juni 2023 durch den Entwurfsverfasser,
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 19
- Luftgüteinformationssystem des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V), [www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergeb19.htm](http://www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergeb19.htm),
- Klimadaten der Städte weltweit, [climate-data.org](http://climate-data.org),
- Informationen aus thematischen Karten und Luftbildaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG M-V.

Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt gemäß den Vorgaben der HzE in fünf Wertstufen. Die abiotischen Faktoren sowie das Orts-/ Landschaftsbild werden in zwei Wertstufen (allgemeine und besondere Bedeutung) differenziert. Als Grundlage hierfür dient die Anlage 1 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V (HzE).

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

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

Dabei handelt es sich um:

- baubedingte Wirkungen, hervorgerufen durch die Herstellung der baulichen Anlagen und Infrastrukturen aufgrund der entsprechenden Baustellentätigkeiten (temporär),
- betriebsbedingte Wirkungen, die durch Errichtung der baulichen Anlagen und Infrastrukturanlagen (dauerhaft) sowie Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlagen und den damit verbundenen Verkehr entstehen oder verstärkt werden. (dauerhaft).

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

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

### 6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)

#### 6.3.1 Schutzgut Tiere

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

Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro Bauer ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag<sup>7</sup> erstellt, der als Anlage der Begründung beigelegt wird. Auf Grundlage einer Potenzialabschätzung erfolgte die Erfassung der planungsrelevanten Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten kann im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Bei der Erfassungsmethodik wurde sich an der HzE (2018) orientiert. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden die Anforderungen gemäß HzE M-V, die erforderlich sind, beachtet.

#### Bestand

Beim Plangeltungsbereich handelt es sich um aufgelassenen Gartenflächen. Vor 1990 erfolgte teilweise der Anbau von Beerensträuchern und Spargel. In den Gärten standen einige Mittelstamm-Obstbäume und es waren Gartenhäuser vorhanden.

#### Brutvögel

Es erfolgte eine Potenzialabschätzung der Brutvogelbestandes im Plangeltungsbereich auf Grundlage des Biotopbestandes vor Abbruch der Gärten und auf Grundlage der vorhandenen Biotoptypen. Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt zweimal in den Monaten Februar und April 2024 begangen. Nach dem Abbruch der Gärten kommt aktuell keine Brutvogelart im Plangeltungsbereich vor. Lediglich der zu erhaltende Gehölzbestand beherbergt potenziell ubiquitäre Brutvogelarten. In der Gartenlaube wurden keine Nester von Brutvogelarten festgestellt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die potenziellen Brutvögel im Plangeltungsbereich vor dem Abbruch der Gärten dargestellt.

Tab. 1: Artenliste der Potenziellen Brutvögel im Plangeltungsbereich vor dem Abbruch der Gärten (BAUER)

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2020)
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-
2	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	X	Bg	-	-
3	Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>	X	Bg	-	-
5	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	X	Bg	-	-

<sup>7</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mühlenstraß3“ der Gemeinde Lüdersdorf, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand: 22. April 2024

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2020)
6	Gartengrasmäcke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg	-	-
7	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	X	Bg	-	-
8	Grünfink	<i>Chloris chloris</i>	X	Bg	-	-
9	Grauschnäpper	<i>Muscicapa striata</i>	X	Bg	-	-
10	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-
11	Mönchsgrasmäcke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-
12	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-
13	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-
14	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-
15	Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>	X	Bg	-	-
16	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-
17	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	X	Bg	-	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (RYSILAVY ET AL. 2020) angegeben.

#### Gefährdungskategorien der Roten Listen

2 Stark gefährdet

3 Gefährdet

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

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

X Art gemäß Artikel 1

I Art gemäß Anhang I

#### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

#### Reptilien

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und im Ergebnis der Untersuchung war potenziell von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen. Die Nutzung als Garten ist für die Reptilien nicht relevant.

Die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Arten kommen im Untersuchungsgebiet potenziell vor.

Tab. 2: Artenliste der potenziell vorkommenden Reptilien im Plangeltungsbereich (BAUER)

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

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

**Gefährdungskategorien der Roten Listen**

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

**Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

- Bg Besonders geschützte Arten
  - Sg Streng geschützte Arten
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Amphibien

Aufgrund der Habitatstrukturen war im Rahmen der Potenzialabschätzung nur mit der Erdkröte im Plangeltungsbereich zu rechnen. Der Plangeltungsbereich besitzt aufgrund des Fehlens von Laichgewässern keine Bedeutung für Amphibien. Die Erdkröte besitzt einen relativ großen Aktivitätsradius. Aus diesem Grund können einzelne Tiere außerhalb der Laichzeit den Plangeltungsbereich queren.

Für die Erdkröte stellt der Plangeltungsbereich eine nachgeordnete Funktion als Landlebensraum in der Phase der Migration dar. Das Untersuchungsgebiet besitzt keine Eignung als Vermehrungshabitat bzw. maßgeblicher Bestandteil des Lebensraumes für Amphibien.

Gezielte Wanderungsbeziehungen durch den Vorhabenbereich gibt es auch aufgrund der angrenzenden Bebauung und der Straßentrasse nicht.

Tab. 3: Artenliste der potenziell vorkommenden Amphibien im Plangeltungsbereich (BAUER)

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3	-	-

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

**Gefährdungskategorien der Roten Listen**

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

**Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)**

- Bg Besonders geschützte Arten
  - Sg Streng geschützte Arten
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

**Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie**

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

**Bewertung**

Brutvögel

Nach dem Abbruch der Gärten kommt aktuell keine Brutvogelart im Plangeltungsbereich vor. Lediglich der zu erhaltende Gehölzbestand beherbergt potenziell ubiquitäre Brutvogelarten. In der Gartenlaube wurden keine Nester von Brutvogelarten festgestellt.

#### Reptilien

Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen und im Ergebnis der Untersuchung war potenziell von einer geringen Bedeutung für Reptilien auszugehen.

#### Amphibien

Für die Erdkröte stellt der Plangeltungsbereich eine nachgeordnete Funktion als Landlebensraum in der Phase der Migration dar.

Das Plangebiet hat somit nur eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere.

### **6.3.2 Schutzgut Pflanzen und Biotop bei Bedarf**

#### **Bestand**

Beim Plangeltungsbereich handelt es sich um aufgelassenen Gartenflächen. Vor 1990 erfolgte teilweise der Anbau von Beerensträuchern und Spargel. Im Osten des Plangeltungsbereiches steht eine Stieleichenreihe. Im Südwesten steht eine Gruppe aus Sandbirken. Der Baumbestand wird erhalten. Das Gartenhaus wird abgebrochen. Im Westen, Norden und Osten grenzen Siedlungsbereiche an. Im Süden grenzt die Niederung des Lüdersdorfer Baches an. Derzeit ist die Fläche mit Rasen angesät und wird regelmäßig gemäht.

Die Flächen sind überwiegend gärtnerisch genutzt und somit anthropogen vorbelastet. Der ehemals vorhandene Obstbaumbestand wurde bis 2019 gerodet. Das Plangebiet stellt sich als ungenutzte Grünfläche dar, die mit Ruderalstaudenflur bestanden ist.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes findet sich eine Baumreihe aus Birken. Den südöstlichen Rand des Plangebietes bildet eine Baumreihe aus Laub- und Nadelbäumen. Östlich und Westlich schließen sich Gartenflächen, südlich Grünland an.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop. Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

Die vorhandenen Bäume im Plangebiet liegen außerhalb der Baugrenze und sind zum Erhalt festgesetzt. In der Vermessung vom 23.09.2019 durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. J.-M. Dubbert und vom 13.07.2021 durch das Vermessungsbüro Kerstin Siwek sind mehr Bäume dargestellt, als bei einer Vor-Ort-Begehung im Januar 2024 festgestellt wurden. Die aktuell vorhandenen Bäume sind zum Erhalt festgesetzt.

#### **Bewertung**

Auf Grund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche wird die biologische Vielfalt als gering eingeschätzt. Das Plangebiet hat somit nur eine allgemeine Bedeutung für die biologische Vielfalt.

### 6.3.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 ergibt eine Größe von ca. 0,65 ha. Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine unbebaute Fläche, die einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Der überwiegende Teil der Fläche wurde gärtnerisch bzw. als Grünland genutzt.

Bei einer Gesamtfläche des Gemeindegebietes von 5.426 ha entspricht die Planung für den Bebauungsplan Nr. 15 einer Flächeninanspruchnahme für eine bauliche Nutzung von etwa 0,01 % der Fläche der Gemeinde Lüdersdorf.

### 6.3.4 Schutzgut Boden

#### Bestand

Die Bodengesellschaften in der Umgebung des Plangebietes werden beschrieben als Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde-Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/ oder mäßigem Grundwassereinfluß, eben bis kuppig (umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff Januar 2024). Im Plangebiet herrschen Lehme/ Tieflehme grundwasserbestimmt/ staunass mit einer mittleren bis hohen Bewertung (Bewertungsstufe 2) der Bodenpotentiale (GLP M-V 2003).

Der Bodenzustand wird als vorwiegend nicht naturgemäß angesehen. Die Naturböden sind auf den gärtnerisch genutzten Flächen durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen anthropogen beeinflusst und weisen dadurch ein nicht natürliches Bodenprofil und veränderte Bodeneigenschaften auf. Die gärtnerische Nutzung führte u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges und zur Nährstoffanreicherung (ehemals Obstgarten).

Die Fläche ist nicht Bestandteil von Feldblöcken und wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche liegt brach, die Vegetationsbestände setzen sich aus Staudensaum und Ruderalfluren zusammen.

#### Bewertung

Die Böden im Plangebiet sind durch die landwirtschaftliche Nutzung überprägt. Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden gemäß Anlage 1 der HzE sind nicht vorhanden. Den Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, wird somit nur eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

### 6.3.5 Schutzgut Wasser

#### Bestand

##### Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im gesamten Bereich  $\leq 2$  m. Der Grundwasserleiter verläuft in postglazialen und limnischen Bildungen. Es gibt keine bindigen Deckschichten. Die Geschützhöhe des Grundwassers ist gering. Der Grundwasserleiter ist unbedeckt. Es besteht ein potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität. Die Grundwasserneubildungsrate mit und ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses beträgt innerhalb des

Plangebietes 283,6 mm/a und ohne Berücksichtigung eines Direktabflusses 381,0 mm/a (umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff Januar 2024). Das Plangebiet hat somit nur eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Gebiet mit gespanntem Grundwasser (Artesik), (umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff Januar 2024).

#### Oberflächenwasser

Südlich des Plangebietes verläuft ein Gewässer II. Ordnung (Lüdersdorfer Graben) in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine. Direkt an der südlichen Abgrenzung des Plangebietes verläuft ein Gewässer ohne Ordnung. (Graben Nr. 990069192). Das Gewässer war bei der Vor-Ort-Begehung im Januar 2024 nicht wasserführend.

#### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

#### **Bewertung**

##### Grundwasser

Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung für das Grundwasser. Die Grundwasserneubildungsrate ist gering. Das Schutzgut Wasser besitzt in Bezug auf das Grundwasser gemäß Anlage 1 der HzE nur eine allgemeine Bedeutung.

##### Oberflächengewässer

Das Gewässer II. Ordnung (Lüdersdorfer Graben) südlich des Plangebietes hat eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

### **6.3.6 Schutzgut Luft und Schutzgut Klima**

#### **Bestand**

Mecklenburg-Vorpommern befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Die Flächen innerhalb des Plangebietes haben eine mittlere Bedeutung als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet. Kaltluftentstehungsgebiete sind vor allem forst- und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie grünes Freiland. Die Kaltluftentstehung bleibt weiterhin über der großflächigen Gewässerniederung südlich des Plangebietes bestehen und die Kaltluft behält beim Abfluss ihre Eigenschaft als Frischluft bei.

Das Klima in Lüdersdorf wird als warm und gemäßigt beschrieben. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge in Lüdersdorf. Selbst der trockenste Monat weist noch hohe Niederschlagsmengen auf. Das Klima in diesem Ort ist klassifiziert als Cfb, entsprechend der Klassifikation nach Köppen-Geiger. Die Temperatur liegt in Lüdersdorf im Jahresdurchschnitt bei 9.6 °C. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 745 mm (Quelle: de.climate-data.org, Zugriff Januar 2024).

Für die Gemeinde Lüdersdorf selbst liegen keine aktuellen Informationen vor. In Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahr 2023 für Feinstaub und Stickstoffdioxid keine Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Die ermittelten Immissionskonzentration für Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol zeigen keine Auffälligkeiten und liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte (Quelle: www.lung.mv-regierung.de/umwelt/luft/ergebn23.htm).

Im Plangebiet ist der Vegetationsanteil gering ausgeprägt. Durch die angrenzende Bebauung weisen die Flächen ein typisches Lokalklima in Siedlungsbereichen auf. Die begrenzenden Bäume und Hecken sowie die Gewässerniederung südlich des Plangebietes besitzen eine Bedeutung als Staubfilter und für die Frischluftentstehung und wirken sich positiv auf das Lokalklima aus. Insgesamt besitzt die Fläche keine großräumige klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

### Bewertung

Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Luft und des Schutzgutes Klima gemäß Anlage 1 der HzE sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dem Schutzgut Luft im Plangebiet wird somit nur eine allgemeine Bedeutung zugeschrieben.

Es besteht eine geringe Vorbelastung des Plangebietes durch die Mühlenstraße und die ca. 60 m nördlich des Plangeltungsbereiches verlaufende Bahnstrecke (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.).

### 6.3.7 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft

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

Folgende Wechselwirkungen sind dabei zu beachten:

Tab. 4: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes</li> <li>– Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer)</li> <li>– Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima</li> <li>– Vegetation als Erosionsschutz</li> </ul>
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt)</li> <li>– spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen</li> </ul>
Fläche/ Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen</li> <li>– bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion)</li> <li>– Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und</li> </ul>

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
	klimatischen Verhältnissen – Boden als Schadstoffsenker u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung – Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorisches Archivfunktion)
Wasser	– Abhängigkeit der Grundwasserergiebigkeit von den hydrogeologischen Verhältnissen und der der Grundwasserneubildung – Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, boden- und vegetationskundlichen, nutzungsbezogenen Faktoren – Abhängigkeit der Grundwasserschutzfunktion von der Grundwasserneubildung und der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens – Oberflächennahes Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und Tierlebensgemeinschaften, als Faktor der Bodenentwicklung – Grundwasser als Schadstofftransportmedium, – Gewässer als Lebensraum für Tiere und Pflanzen – Beeinflussung des Kleinklimas
Klima/ Luft	– Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen, als Standortfaktor für Vegetation und Tierwelt – Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u.a.) von Relief, Vegetation/Nutzung, größeren Wasserflächen – lufthygienische Situation – Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion – Luft als Schadstofftransportmedium
Landschaft	– Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Relief, Vegetation, Gewässer und Klima – Leit- und Orientierungsfunktion für Tiere

### 6.3.8 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

#### Bestand

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

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes „Ackerplatte von Selmsdorf-Lüdersdorf-Schlagsdorf“, dessen Landschaftsbild mit mittel bis hoch bewertet wird (umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff Januar 2024).

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich landschaftlicher Freiräume. Der Funktion der landschaftlichen Freiräume in der Umgebung des Plangebietes wird eine mittlere Bedeutung beigemessen.

Der Planungsraum befindet sich südlich der Siedlungsbebauung an der Mühlenstraße im Ortsteil Lüdersdorf. Das Gelände fällt von Norden nach Süden ab. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die vorhandene Wohnbebauung und im Süden schließt sich an das Plangebiet die Gewässerniederung des „Lüdersdorfer Grabens“ an.

#### **Bewertung**

Der Landschaftsbildraum „Ackerplatte von Selmsdorf-Lüdersdorf-Schlagsdorf“ wird mit mittel bis hoch bewertet. Das Plangebiet befindet sich rückwärtig der Siedlungsbebauung südlich der Mühlenstraße.

Landschaftsbildelemente mit Funktionsausprägungen von besonderer Bewertung befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes, Dem Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild wird nur eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

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

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit und ihr Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten.

#### **Bestand**

Das Plangebiet befindet sich südlich der Mühlenstraße. Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten umgeben von Gehölzbeständen und der vorhandenen Wohnbebauung der Mühlenstraße. Im Süden grenzen Grünflächen der Niederung des Lüdersdorfer Grabens an. Die Fläche im Plangebiet ist mit Rasen angesät und wird regelmäßig gemäht.

Die Fläche besitzt einen geringen Erholungswert, liegt jedoch in einem Raum mit hoher Bedeutung für die Erholung.

Die Gemeinde Lüdersdorf befindet sich innerhalb eines Tourismusentwicklungsraumes und eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft.

Die rückwärtige Lage an der Mühlenstraße bedingt nur eine relativ geringe Belastung im Plangebiet durch den Verkehr.

Aufgrund landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Umgebung des Plangebietes sind Gerüche und Lärmbelästigungen aus der Landwirtschaft nicht auszuschließen.

#### **Bewertung**

Die Vorbelastung bezüglich der Schadstoffemissionen wird als gering bewertet. Das Plangebiet befindet sich in Nähe von Bereichen mit Erholungsfunktion. Das Plangebiet selbst hat keine bedeutende Funktion als Erholungsgebiet. Dem Schutzgut Mensch wird nur eine allgemeine Bedeutung beigemessen.

#### **6.3.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### **Bestand**

Es werden durch das Vorhaben keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Im Gebiet des Vorhabens sind auch keine Bodendenkmale bekannt.

### **Bewertung**

Die Fläche hat keine Bedeutung für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

## **6.4 Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Fläche weiterhin brach liegen und auch für die Landwirtschaft nicht zur Verfügung stehen.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen keine nennenswerten Veränderungen für den Untersuchungsraum. Die Flächen würden weiterhin in ihrer jetzigen Nutzungsform bestehen bleiben oder bleibt dauerhaft brach liegen und wird einer sukzessiven Entwicklung überlassen.

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes keine nennenswerten Veränderungen für den Untersuchungsraum. Bei Nichtdurchführung der Planung würden keine Flächenversiegelungen vorgenommen werden.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben sich ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes keine nennenswerten Veränderungen im Vergleich zu der gegenwärtigen Nutzung für den Untersuchungsraum. Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Schutzgüter Wasser und Boden durch Versiegelungen nicht beeinträchtigt und keine Änderungen erfahren.

Für die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 keine nennenswerten Veränderungen in der Status-Quo-Prognose für den Untersuchungsraum.

Für die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung ergeben sich ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes keine nennenswerten Veränderungen für den Untersuchungsraum. Eine Erweiterung der Wohnfunktion ist ohne die vorliegende Bauleitplanung nicht möglich.

## **6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **6.5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere**

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

#### Brutvögel

Durch Umsetzung des Vorhabens kommt es beim Abbruch der Gärten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar zu keinen artenschutzrechtlich relevanten Tatbeständen gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG. Die ökologische Funktion wird während und nach der Baumaßnahme weiterhin erfüllt. Relevante

Auswirkungen auf die Brutvogelarten sind nicht zu erwarten. Entsprechend besteht bezüglich der Brutvögel keine artenschutzrechtliche Betroffenheit. Die ökologische Funktion wird im Umfeld weiter erfüllt. Begrünungsmaßnahmen ermöglichen die Brut der ubiquitären Arten.

#### Reptilien

Der Planbereich besitzt keine maßgebliche Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten. Es ist im Ergebnis der Potenzialabschätzung nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Reptilien auszugehen. Das Tötungsverbot wird durch die Durchführung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

#### Amphibien

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es nicht zum Verlust von Laichgewässern der Amphibien bzw. sonstiger maßgeblicher Habitatbestandteile von Amphibien. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit der Amphibien auszugehen. Wanderungsbeziehungen durch das Gebiet bestehen nicht. Eine diffuse Wanderung von Erdkröten auf der ungezielten Migration ist im Gebiet nicht auszuschließen, aber nicht weiter artenschutzrechtlich relevant, da kein Laichgewässer in planungsrelevanter Nähe liegt. Das Tötungsverbot wird durch Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz der Brutvögel zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen der Abbruch der Gartenlaube im Plangeltungsbereich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen muss.

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

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Störungen und Beunruhigungen der Tiere durch die Vorbereitung der Baumaßnahme bzw. durch die Einrichtung von nur während der Baumaßnahme notwendigen Anlagen kommen, wie z.B. Anlage einer Baustraße, sonstigen Baustelleneinrichtungen. Dies führt potentiell zur Zerstörung bzw. zum Verlust von Habitaten. Eine Beeinträchtigung wird durch Lärmimmissionen und Lichtimmissionen hervorgerufen. Auswirkungen können auch durch die Bodenverdichtungen durch Baumaschinen und Erschütterungen sowie die Schadstoff- und Geruchsimmissionen durch Baumaschinen entstehen.

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

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Überbauung bisheriger Freiflächen führt zu einem Lebensraumverlust. Durch das Vorhaben gehen vornehmlich Grünflächen verloren.

Der Eingriff (Nutzungsänderungen, Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen, Versiegelungen) in Vegetationsstrukturen wird in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und über geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt über externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (siehe Punkt 8.7 des Umweltberichtes).

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

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

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

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

#### **6.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope**

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt verbunden. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für großflächige Umnutzungen. Es kommt zum Verlust von bisher unbebauten Flächen.

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen kann es durch die Inanspruchnahme unversiegelter Vegetationsstrukturen durch Befahren mit Baufahrzeugen sowie die Nutzung als Nebenflächen für Baustelleneinrichtung sowie Material- und Lagerflächen zu Beeinträchtigungen kommen und damit einhergehend zum

Verlust von Lebensraumstrukturen. Durch die Wiederherstellung von in Anspruch genommenen Nebenflächen entsprechend des Ursprungszustandes können die Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden.

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

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Eingriff (Versiegelungen und Nutzungsänderungen) in Vegetationsstrukturen ist im Zuge der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu ermitteln und über geeignete Maßnahmen auszugleichen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope. Der vorhandene Baumbestand an der östlichen und südlichen Abgrenzung des Plangebietes kann erhalten bleiben. Erforderliche Ersatz- bzw. Ausgleichspflanzungen für den Eingriff in den Wurzelschutzbereich werden innerhalb des Plangebietes realisiert (siehe Punkt 8.7 des Umweltberichtes).

Aufgrund der geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für die biologische Vielfalt sind die Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten gering. Einer weiteren Artenverarmung soll im Rahmen von grünordnerischen Maßnahmen entgegengewirkt werden.

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

### **6.5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Es erfolgt voraussichtlich eine Flächeninanspruchnahme von ca. 0,65 ha für Bau- und Verkehrsflächen. Der Anteil an Grünflächen beträgt ca. 0,04 ha. Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Es kommt zu einer nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen.

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen im Bereich über die vorgesehenen Baufenster, die geplanten Flächen für Ver- und Entsorgung und Verkehrsflächen hinaus durch Baufahrzeuge kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich begrenzt und auf ein Minimum zu beschränken. Baubedingte Auswirkungen sind daher nicht nachhaltig bzw. unerheblich.

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

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besitzt eine Größe von insgesamt 6.429,8 m<sup>2</sup>. Hiervon werden durch das Allgemeine Wohngebiet (WA1) 5.291,2 m<sup>2</sup>, durch Verkehrsflächen 743,3 m<sup>2</sup> sowie durch Grünflächen 395,1 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

Die Inanspruchnahme von Flächen durch Versiegelung wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs bilanziert und wird über geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

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

#### **6.5.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden bisher brach liegende Grünflächen künftig einer anderen Nutzung zugeführt. Waldflächen sind nicht betroffen. Aufgrund der Überformung des Bodens durch die bisher gärtnerische Nutzung weist der Boden eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf. Mit der nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben.

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es zu Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtung kommen und damit einhergehend zum Verlust an Bodenfunktionen (Verdichtung, Zerstörung des Bodengefüges durch die Schaffung von Material- und Lagerflächen und das Befahren mit schwerem Baugerät). Des Weiteren kann es durch den Betrieb der Baugeräte zu Schadstoffeinträgen z.B. Unfällen und Havarien kommen. Die Schadstoffeinträge und Staubimmissionen durch den normalen Baubetrieb werden jedoch als geringfügig und nachrangig bewertet. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

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

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

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen ist damit einhergehend ein Verlust an Bodenfunktionen zu erwarten. Die Inanspruchnahme von Böden wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und über geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen von Böden können durch Unfälle oder Havarien entstehen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Vernässung, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

**Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts erheblich.**

#### **6.5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

##### *Grundwasser*

Es erfolgt eine Zunahme des Oberflächenabflusses und damit verbunden eine Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung durch neu versiegelte Flächen. Bau- und betriebsbedingt ist der Grundwasserschutz zu beachten. Aufgrund der geplanten Bebauung (Wohnbebauung) entstehen keine besonderen Gefahren für das Grundwasser.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

#### *Trinkwasser*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Zur Erschließung des Gebietes ist die Erweiterung des Leitungsbestandes aus der Mühlenstraße erforderlich.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten.

#### *Schmutzwasser*

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das zentrale Schmutzwassersystem in der Mühlenstraße<sup>8</sup>. Aufgrund der Höhenlage (das Gelände fällt in südliche Richtung stark ab) ist voraussichtlich eine Anbindung mit einer Freigefälleleitung an den Schmutzwasserkanal nicht für alle Grundstücke möglich, so dass einige Grundstücke im Bedarfsfall eine Hebeanlage benötigen.

#### *Niederschlagswasser*

Die Ortslage Lüdersdorf ist Bestandteil der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen<sup>9</sup>. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher auf den Grundstücken zu verwerten bzw. zu versickern. Der Nachweis der Versickerung ist in Form eines Baugrundgutachtens vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden.

Für das Vorhaben wurde ein Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse<sup>10</sup> erstellt. Aus dem Gutachten geht hervor, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Sinne der DWA-A-138 möglich ist. Die nichtbindigen Sande haben einen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 5,1 \cdot 10^5$  m/s und sind stark wasserdurchlässig. Es können alle Arten der Versickerung zur Anwendung gelangen. Die Versickerung ist in einem Mindestabstand von 3 m vom Gebäude vorzunehmen.

Im Weiteren wurde eine Konzeptplanung Erschließung B-Plan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ Gemeinde Lüdersdorf<sup>11</sup> erstellt. Das anfallende Niederschlagswasser soll über mehrere Regenwassertrassen zu Versickerungsmulden am südlichen Rand des Plangebietes geführt und so entsorgt werden. Es sind hierbei geeignete Straßenabläufe zu nutzen, um einer Versandung der Anlage vorzubeugen. Das auf den Grünflächen östlich der Mulde anfallende Regenwasser wird oberflächlich zu den Mulden geführt.

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge, Unfälle und Havarien kommen. Vorübergehend kommt es durch Baustelleneinrichtungen (Zufahrten, Errichtung von Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten

---

<sup>8</sup> Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen zum Vorentwurf vom 08.02.2021

<sup>9</sup> Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen zum Vorentwurf, vom 08.02.2021

<sup>10</sup> Ingenieurbüro Buchheim und Morgner PartGmbH, Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, vom 06.07.2022

<sup>11</sup> Ingenieurbüro Möller, Konzeptplanung Erschließung B-Plan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ Gemeinde Lüdersdorf, vom August 2022

sind so auszuführen, dass Verunreinigungen durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Da die Schutzgüter Wasser und Boden eng miteinander verzahnt sind, wirken sich Veränderungen der Bodeneigenschaften, wie Lagerungsdichte, auch auf die Versickerungsfähigkeit bzw. Grundwasserneubildung aus.

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

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich durch die versiegelten Flächen und die Ableitung des Oberflächenwassers. Durch die Überbauung des Geländes mit Wohnhäusern sowie der zugehörigen Verkehrswege kommt es zur dauerhaften Versiegelung von Flächen und somit zu einem Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Schadstoffeinträge durch Unfälle oder Havariefälle werden als vernachlässigbar eingeschätzt.

Durch die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die neu zu errichtenden Entwässerungsanlagen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

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

### **6.5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Schutzgut Klima**

#### Baubedingte Auswirkungen

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

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

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung werden Flächen versiegelt und Baukörper errichtet. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und einer Verminderung der Kaltluftentstehung, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist.

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung. Es finden keine größeren Eingriffe in klimatisch bedeutsame Flächen statt.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der mit der Bebauung und durch den zusätzlichen Verkehr erzeugten Emissionen wird keine erhebliche Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die südlich angrenzenden Freiflächen der Gewässerniederung des Lüdersdorfer Grabens bleibt die gute Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten. Die für Mecklenburg-Vorpommern typischen stetigen Winde sorgen für eine regelmäßige Durchlüftung und Ausdünnung des Schadstoffausstoßes. Bei Umsetzung der vorliegenden Planung ist eine Veränderung der Luftqualität nicht zu prognostizieren. Es werden keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Kleinklima hervorgerufen.

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

#### **6.5.7 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**

Es befinden sich keine internationalen Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) im näheren Umkreis des Vorhabens. Das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Herrnburger Binnendüne und Duvennester Moor“ (DE 2130-302) befindet sich etwa 2,50 km südwestlich des Plangebiets.

Eine Betroffenheit sowie eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des GGB durch die Planung sind aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf derzeit nicht erkennbar. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäische Vogelschutzgebiete durch die vorliegende Planung nicht betroffen<sup>12</sup>.

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

##### Baubedingte Auswirkungen

Es ergeben sich störende Einflüsse durch Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und -maschinen sowie Transportvorgänge, die jedoch zeitlich befristet sind und als unerheblich betrachtet werden.

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

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung können bisher unbebaute Flächen baulich in Anspruch genommen werden und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Es kommt zu nachhaltigen Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes im Geltungsbereich. Mit der Umsetzung der Planung entsteht eine zweite Reihe der Wohnbebauung. Die Blickbeziehung zur offenen Landschaft verschiebt sich nach Süden. Die Wohnbebauung im Plangebiet wird aufgrund der Topografie weithin von Wahrsov aus sichtbar sein und das vorhandene Landschaftsbild deutlich verändern. Eine Abschirmung des Wohngebietes zur offenen Landschaft hin durch Gehölzpflanzungen im Süden kann sich mindernd auf die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auswirken. So sollen standortgerechte heimische Gehölze angepflanzt werden. Dabei ist darauf zu achten, dass Blickbeziehungen zur Gewässerniederung in die offene Landschaft, die den Wert dieser Fläche besonders hervorheben, verbleiben.

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

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

---

<sup>12</sup> Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, zum Vorentwurf, vom 08.02.2021

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Es wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohnhäusern geschaffen.

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen können bedingt durch die Baufahrzeuge Emissionen durch Lärm- und Schadstoffbeeinträchtigungen auftreten. Hierzu zählen Störungen der Erholungsfunktion, Verkehrslärm, Schadstoffeinträge, Geruchsbelästigungen, Erschütterungen, Staubentwicklung und erschwerte Zugänglichkeit.

**Durch die zeitliche Begrenzung der baubedingten Auswirkungen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.**

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung kann ein attraktiver Wohnstandort zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung im Bereich der Dauerwohnnutzung geschaffen werden. Die Anlage von Grün- und Aufenthaltsbereichen wird sich positiv auf die wohnungsnaher Erholung auswirken. Mit der Entwicklung eines Wohngebietes ist eine Zunahme von Verkehrsgeräuschen im Umfeld möglich. Der Anwohnerverkehr wird aufgrund der geringen Anzahl der geplanten Wohneinheiten zu keinen unzulässigen Verkehrslärmbelastungen führen, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Eine rechnerische Betrachtung von möglichen Verkehrslärmzunahmen wurde daher nicht vorgenommen.

Unter Einhaltung gesetzlicher Vorgaben zum Emissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit und der Umgebung können ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Geruchsimmission ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen hinzunehmen sind.

**Für das Schutzgut Mensch besteht eine positive Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.**

### **6.5.10 Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

#### Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung werden entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

Allgemein gilt, dass bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV 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 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

## **Für Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch bau und betriebsbedingte Auswirkungen.**

### **6.5.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den einzelnen Schutzgütern sind die möglichen Wechselwirkungen zu betrachten. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Rahmen der schutzgutbezogenen Bestandsbeschreibung sowie bei der Beschreibung und Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden Wechselwirkungen, soweit diese bestimmbar waren, bereits berücksichtigt.

Die größten Wechselwirkungen der Planung sind zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und Boden/ Fläche zu erwarten. Die Beeinträchtigungen resultieren aus den geplanten Neuversiegelungen im Umfang von rund 0,5 ha womit der Verlust von Vegetation und damit verbunden der Verlust von Habitaten für Tiere einhergeht. Hierbei sind die Artenvielfalt und auch die biologische Vielfalt jedoch nicht übermäßig ausgeprägt.

Für das Schutzgut Mensch sind Wechselwirkungen durch die Bebauung für das Landschaftsbild zu erwarten. Die Integration der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur und eine Durchgrünung des Plangebietes wirken sich positiv aus. Durch die Versiegelung von Flächen und die Bebauung kommt es zu einer stärkeren Erwärmung. Aufgrund der günstigen klimatischen Ausgangssituation und der südlich des Plangebietes liegenden Grünflächen sind klimatische Änderungen jedoch unwahrscheinlich.

Wechselwirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bestehen aufgrund des Fehlens von Denkmälern und Bodendenkmälern nicht.

Für das Schutzgut Wasser sind nur geringe Wechselwirkungen zu erwarten. Die geplanten Neuversiegelungen wirken sich ungünstig auf die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet aus.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Plangebiet unter Berücksichtigung der schutzgutübergreifenden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich nicht zu erwarten. Mit der Umsetzung der Planung sind keine sich verstärkenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

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

Es ist zu erwarten, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Emissionen beim Bau von Gebäuden eingehalten werden, so dass die Emissionen der neuen Gebäude niedrig ausfallen werden.

Baubedingte Abfälle und Abwässer sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben fachgerecht zu entsorgen oder einer Behandlung zuzuführen.

Betriebsbedingte Abfälle und Abwässer durch die geplante Nutzung sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen zu entsorgen.

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

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind bei der Errichtung der Gebäude die einschlägigen Gesetze zur Energieeinsparung und Förderung regenerativer Energien zu beachten. Die Eigentümer neu errichteter Gebäude sind demnach

verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Bebauungsplan wurden keine gesonderten Festsetzungen dazu getroffen.

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

Für die Gemeinde Lüdersdorf liegt ein Landschaftsplan vom April 2004 vor. Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes liegen für das Plangebiet nicht vor.

#### **6.5.15 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Mit dem Bebauungsplan werden keine überdurchschnittlichen Erhöhungen der Verkehrszahlen erwartet, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

#### **6.5.16 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind**

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes werden keine Vorhaben begründet, wo schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Lüdersdorf keine Störfallbetriebe. Es besteht keine potenzielle Gefährdung durch Hochwasserereignisse, da sich das Plangebiet in keinem Überschwemmungsgebiet oder Risikogebiet im Sinne der Hochwasserrisikomanagementplanung befindet. Insgesamt sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter durch schwere Unfälle und Katastrophen nicht zu erwarten.

#### **6.5.17 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt**

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Anlagen, von denen Gefahren oder Katastrophen ausgehen können. Von der geplanten zulässigen Nutzung innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes gehen ebenfalls keine Gefahren für die umliegenden Nutzungen aus.

#### **6.5.18 Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebietes**

Es sind keine unmittelbar angrenzenden Vorhaben bekannt, die sich kumulierend auswirken können.

#### **6.5.19 Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebietes gegenüber den Folgen des Klimawandels erkennbar.

#### **6.5.20 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zu eingesetzten Techniken und Stoffen nicht möglich. Die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen werden keine Stoffe und Techniken verwenden, die zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen können.

## **7. Alternativ Aussagen zum Artenschutz**

Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich aus den Artikeln 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und dem Artikel 5 der Vogelschutz-Richtlinie (Vogelschutz-RL) artenschutzrechtliche Verbote.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote in dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Im Bundesnaturschutzgesetz werden die artenschutzrechtlichen Verbote in Zugriffsverbote (§ 44 Abs. 1 BNatSchG), Besitzverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG) und Vermarktungsverbote (§ 44 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) unterteilt.

Für die Bebauungsplanung sind nur die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG relevant.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind im Einzelnen das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), das Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) und das Beschädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

Die in der FFH-RL und der Vogelschutz-RL vorgegebenen artenschutzrechtlichen Verbote wurden im § 44 BNatSchG aufgenommen, sodass bei der Prüfung artenschutzrechtlicher Anforderungen das BNatSchG maßgeblich ist.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht durch Bebauungspläne ausgelöst. Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kommt es erst durch die Realisierung einzelner Bauvorhaben.

Daher ist es Aufgabe der Gemeinde bereits auf Ebene der Bebauungsplanung zu prüfen, ob vorgesehene Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegenstehen.

Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, da es sich hierbei um gesetzliche Anforderungen handelt.

Die Grundlage für die Aussagen zum Artenschutz ist der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung für den Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ der Gemeinde Lüdersdorf, erstellt durch Gutachter Martin Bauer, Stand 22. April 2024.

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgte auf Grundlage einer Potenzialabschätzung die Erfassung der planungsrelevanten Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. auf den unmittelbar angrenzenden Flächen.

Im Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ergeben sich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien (siehe Gliederungspunkt 14.6 im Teil 1 der Begründung), die zu berücksichtigen sind und als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden. Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderer schutzwürdiger Arten zu verbessern. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist dieser Begründung als separates Dokument in der Anlage beigefügt.

## **8. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern im Plangeltungsbereich geschaffen werden. Hierfür wird eine mit Stauden überwachsene Grünfläche in Anspruch genommen. Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen und der Umnutzung von Flächen zur Errichtung von Wohnhäusern ist von einem Eingriff in den Naturhaushalt auszugehen, der durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren ist. Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen im weiteren Planaufstellungsverfahren festgelegt.

### **8.1 Gesetzliche Grundlagen**

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. *„Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet ist“* (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Mit den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ wird die 1999 eingeführte erste Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ mit den Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt vollständig ersetzt. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden.

Die Hinweise bestehen aus einem Textteil und einem Anlagenteil (Anlagen 1 bis 6). Während im Anlagenteil in den Anlagen 1 bis 5 zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage und in der Anlage 6 die Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wird im Textteil die Anleitung zur Eingriffsregelung schrittweise erläutert.

## **8.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen**

### **8.2.1 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Lüdersdorf und südlich der Mühlenstraße. Das Plangebiet selbst ist eine gemähte Grünfläche, welche von artenreichen Zierrasen dominiert wird. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist neben der Grünfläche noch ein leerstehendes Gebäude. Im Südwesten ist ein Siedlungsgehölz in Form von Birken. An der östlichen Grenze entlang ist ein weiteres Siedlungsgehölz in Form von Eichen. Hinzu kommt ein trockengefallener Graben im Süden, welcher zum Teil von Gehölzstrukturen und Hochstaudenflur umsäumt ist. Da vor der Rodung von Bäumen diverse Gehölze auf der Fläche des Plangebietes waren, aber aus alten Vermessungen keine Arten hervorgehen, wurde anhand der ehemaligen Nutzung davon ausgegangen, dass es sich um Obstbäume handelt. Dies ist belegbar anhand eines Luftbildes (1991) auf dem eine ehemalige gärtnerische Nutzung ersichtlich ist. Um auszuschließen, dass nach §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume gerodet, aber nicht ausgeglichen wurden, wurden alle Bäume, welche einen Stammumfang von über 100 cm hatten, nach Baumschutzkompensationserlass bilanziert.

Im Norden und Nordosten grenzen Grundstücke mit Wohnbebauung an das Plangebiet. Die im Nordosten gelegenen Grundstücke mit Wohnbebauung grenzen in südliche Richtung an einen Wald. Angrenzend an das Siedlungsgehölz, welches auf der östlichen Grenze des Plangebietes liegt, schließt sich eine Grünfläche mit angrenzendem Wald an. Im Süden ist eine intensiv genutzte Grünlandfläche, welche von Gräben durchzogen ist. Die Gräben werden teilweise von Gehölzen begleitet und sind von Stauden umsäumt. Im Osten grenzen weitere Grundstücke mit Wohnbebauung an das Plangebiet.

Die Bestandsbeschreibung basiert auf den Vorortbegehungen im Jahr 2020 und zusätzlichen Vorortbegehungen im Jahr 2024. Zusätzlich werden die Ausführungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages von 2024 genutzt. Weiterhin wurden Informationen aus thematischen Karten und Luftbilddaufnahmen des „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“ des LUNG herangezogen. Die Biotope des Untersuchungsgebietes wurden nach der Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Biotoptypen werden entsprechend berücksichtigt. In der nachfolgenden Darstellung des naturräumlichen Bestandes ist ersichtlich, dass die überwiegenden Flächen im Plangeltungsbereich ungenutzte Grünfläche sind. Für die Siedlungsgehölze im Eingriffsbereich wurde aufgrund der heranrückenden Bebauung ein Funktionsverlust bilanziert, die Bäume selbst sind zur Erhaltung festgesetzt. Die Darstellungen sind der nachfolgenden Karte zu entnehmen

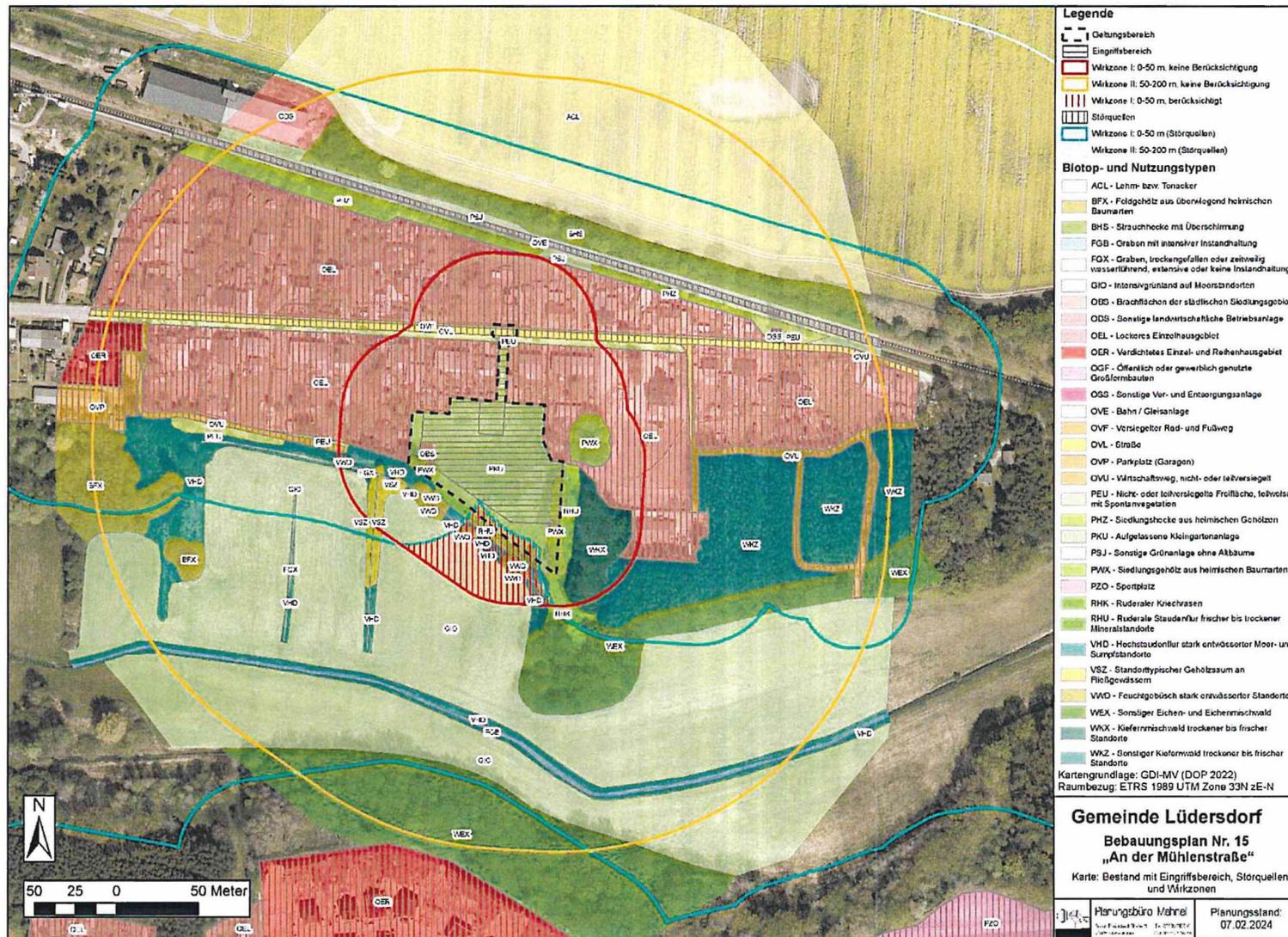


Abb. 17: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen

## 8.2.2 Bilanzierungsgrundlagen

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den 2018 neugefassten Hinweise zur Eingriffsregelung.

Für die Berechnung der Eingriffsfläche ist der Lage- und Höhenplan, welcher durch das Vermessungsbüro Dipl. Ing. J.-M. Dubbert am 23.09.2019 im Koordinatensystem UTM/ ETRS 89 aufgestellt wurde. Die ergänzenden Vermessungen erfolgten durch das Vermessungsbüro Kerstin Siwek am 13.07.2021. Die Daten wurden im Lagesystem ETRS89 bereitgestellt. Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt rund 0,65 ha.

## 8.3 Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes

Die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes erfolgt im Rahmen der Entwurfsphase unter Berücksichtigung der weiteren Erkenntnisse zum Projekt und dem Stellungnahmeverfahren. Der multifunktionale Kompensationsbedarf wird ermittelt

- für Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust,
- für Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen,
- für Versiegelung und Bebauung.

### 8.3.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt (naturschutzfachliche Wertstufe). Die naturschutzfachliche Wertstufe für den vom Eingriff betroffenen Biotoptyp wird entsprechend der Anlage 3 der HzE ermittelt. Die Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der Gefährdung in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006<sup>13</sup>). Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Einstufung herangezogen. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der durchschnittliche Biotopwert ermittelt.

Tab. 5: Ermittlung des Biotopwertes (gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

\*Bei Biotoptypen mit der Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o.a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Bei direkter Betroffenheit gesetzlich geschützter Biotope ist über eine differenzierte floristische und faunistische Kartierung die tatsächliche Ausprägung des Biotops zu bestimmen. Anhand der Kartiererergebnisse und

---

<sup>13</sup> Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

faunistischer Erfassung gemäß Anlagen 2 und 2a erfolgt nach den Vorgaben der Anlagen 4 die Festlegung des Biotoptyps. Entsprechend nachfolgender Tabelle wird über die Wertstufe der differenzierte Biotopwert ermittelt.

Tab.6: differenzierte Ermittlung des Biotopwertes (gemäß Anlage 4 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE)	Unterer Biotopwert <sup>a</sup>	Durchschnittlicher Biotopwert <sup>b</sup>	Oberer Biotopwert <sup>c</sup>
1	1	1,5	2
2	2	3	4
3	4	6	8
4	8	10	12

**a: Unterer Biotopwert**  
 - weniger als 50 % der in der Kartieranleitung (LUNG 2013) genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

**b: Durchschnittlicher Biotopwert**  
 - mind. 50 % der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden und kein Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2, oder 3 der Roten Listen M-V

**c: Oberer Biotopwert**  
 - mind. 75% der in der Kartieranleitung genannten besonders charakteristischen Pflanzenarten für den betroffenen Biotoptyp sind vorhanden oder Vorkommen von Tier- oder Pflanzenarten der Kategorien 0, 1, 2 oder 3 der Roten Listen M-V

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Geltungsbereich und Wirkzonenbereich) liegenden Biotope bewertet (siehe nachfolgende Tabelle). Die Festlegung des durchschnittlichen Biotopwertes für die Biotoptypen mit einer Wertstufe von 0 sowie die Festlegung des Biotopwertes für die geschützten Biotope wird im Anschluss begründet.

Tab.7: Naturschutzfachliche Einstufung und Biotopwert der betroffenen Biotoptypen (geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status	Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung			
1.6.8	WEX	Sonstiger Eichen- und Eichenmischwald	1-3	2	-	3	6,0
1.8.4	WKZ	Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte	1-2	1	(§20)	2	4,0
1.8.5	WKX	Kiefern-mischwald trockener bis frischer Standorte	1-2	1	-	2	3,0

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status		Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§	Wertstufe	
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	1-3	2	§20	3	8,0
2.3.2	BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	3	3	§20	3	8,0
4.5.2	FGB	Graben mit intensiver Instandhaltung	0	1	-	1	1,5
4.5.3	FGX	Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung	1	2	-	2	3,0
6.4.3	VHD	Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	0	1	-	1	1,5
6.5.2	VWD	Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	2	3	-	3	6,0
6.6.5	VSZ	Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern	3	3	§ 20	3	8,0
9.3.1	GIO	Intensivgrünland auf Moorstandorten	0	1	-	1	1,5
10.1.3	RHU	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1	-	2	3,0
10.1.4	RHK	Ruderaler Kriechrasen	2	1	-	2	3,0
12.1.2	ACL	Lehm- bzw. Tonacker	0	0	-	0	1,0
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1		2	3,0
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1	-	1	1,5
13.3.4	PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	0	1	-	1	1,5
13.7.3	PKU	Aufgelassene Kleingartenanlage	0	1	-	1	1,5

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Rote Liste der Gefährdeten Biotoptypen Deutschlands		Schutz-Status		Wertstufe	Biotopwert
			Regenerationsfähigkeit	Gefährdung	§			
13.9.1	PZO	Sportplatz	0	0	-	0	0,5	
13.10.2	PSJ	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	0	1	-	1	1,5	
14.3.2	OGF	Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten	0	0	-	0	0,5	
14.4.2	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet	0	0	-	0	0,6	
14.4.3	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet	0	0	-	0	0,5	
14.5.6	ODS	Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage	0	0	-	0	0,5	
14.7.2	OVF	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	0	0,1	
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt	0	0	-	0	0,8	
14.7.5	OVL	Straße	0	0	-	0	0,0	
14.7.8	OVP	Parkplatz, versiegelte Freifläche (Garagen)	0	0	-	0	0,6	
14.7.10	OVE	Bahn / Gleisanlage	0	0	-	0	0,5	
14.10.5	OSS	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	0	0	-	0	0,1	
14.11.1	OBS	Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete	0	1	-	1	1,5	

Für die nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Gehölzflächen südwestlich des Plangebietes „**Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)** und **Strauchhecke mit Überschildung (BHS)**“ wurde aufgrund der nicht vorgenommen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung, der obere Biotopwert von **8,0** angenommen.

Für den östlich des Plangebietes gelegenen „**Sonstiger Kiefernwald trockener bis frischer Standorte (WKZ)**“ wird aufgrund der nicht

vorgenommen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung, der obere Biotopwert von **4,0** angenommen.

Der den Graben südöstlich des Plangebietes umsäumende Bereich wurde dem Biototyp **„Standorttypischer Gehölzsaum an Fließgewässern (VSZ)“** zugeordnet. Aufgrund der nicht vorgenommen differenzierten floristischen und faunistischen Kartierung, wird der obere Biotopwert von **8,0** angenommen.

Für den südlich des Plangebietes gelegenen **„Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung (FGX)“** wird aufgrund der Artenzusammensetzung der mittlere Biotopwert von **3,0** angesetzt.

Für die an den Graben gelegenen **„Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte (VWD)“** wird aufgrund der Artenzusammensetzung der mittlere Biotopwert von **6,0** angesetzt.

Die **„Ackerflächen (ACL)“** außerhalb des Plangeltungsbereiches werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,00 (unversiegelt) wird ein Biotopwert von **1,0** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Die bebauten Grundstücke nordwestlich, nördlich und nordöstlich des Plangebietes werden dem Biototyp **„lockeres Einzelhausgebiet (OEL)“** zugeordnet. Auf diesen Grundstücken gibt es sowohl bebaute (versiegelte) Flächen, als auch unbebaute Flächen in Form von Haus- und Vorgärten. Der Biototyp ist bezüglich Regenerationsfähigkeit oder Gefährdung nicht eingestuft. Aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche wird ein Versiegelungsgrad von 0,40 angesetzt. Durch den angesetzten Versiegelungsgrad ergibt sich ein Biotopwert von **0,6** (1-Versiegelungsgrad).

Die bebauten Grundstücke südlich des Plangebietes, welche dem Biototypen **„Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet (OER)“**, **„Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten (OGF)“** und **„Sportplatz (PZO)“** zugeordnet werden. Auf diesen Grundstücken wird aufgrund der vorhandenen unversiegelten Bereiche ein Versiegelungsgrad von 0,50 angesetzt. Durch den angesetzten Versiegelungsgrad ergibt sich ein Biotopwert von **0,5** (1-Versiegelungsgrad).

Für die nördlich des Plangebietes gelegene **„Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage (ODS)“** ergibt sich aufgrund der Versiegelung von 0,50 ein Biotopwert von **0,5** (1-Versiegelungsgrad).

Für die **befestigte Straße „Mühlenstraße“ (OVL)** nördlich des Plangebietes (**OVL**) wird aufgrund der Vollversiegelung ein Versiegelungsgrad von 1,00 angesetzt. Daraus ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,00** (1-Versiegelungsgrad).

Für die als **„Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt“ (OVU)** kartierten Wege die durch die regelmäßige Nutzung eine Verdichtung des Bodens

aufweisen wird ein Versiegelungsgrad von 0,20 angenommen. Demnach ergibt sich ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,80** (1-Versiegelungsgrad).

Für die als „**Versiegelter Rad- und Fußweg (OVF)**“ kartierten Wegeflächen wird aufgrund des Versiegelungsgrad von 0,90 ein durchschnittlicher Biotopwert von **0,10** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für die nordwestlich des Plangebiets gelegene Freifläche „**Parkplatz, versiegelte Freifläche (Garagen)**“ (**OVP**) wird ein Versiegelungsgrad von 0,40 angenommen. Der durchschnittliche Biotopwert liegt bei **0,60** (1-Versiegelungsgrad).

Für die Flächen der „**Bahn und Gleisanlage (OVE)**“ wird aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,5 ein Biotopwert von **0,5** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

Für die „**Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage (OSS)**“, wird aufgrund eines Versiegelungsgrades von 0,9 ein Biotopwert von **0,1** (1-Versiegelungsgrad) angesetzt.

### 8.3.2 Ermittlung des Lagefaktors

Über den Lagefaktor wird der Abstand der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen zu vorhandenen Störquellen berücksichtigt. Der Lagefaktor wird entsprechend nachfolgender Tabelle ermittelt.

Tab. 8: Ermittlung des Lagefaktors gemäß „Hinweise zur Eingriffsregelung“

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	0,75
100 – 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,0
> 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*	1,25
Innerhalb von Natura 2000-Gebiet, Biosphärenreservat, LSG, Küsten- und Gewässerschutzstreifen, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 3 (1200-2399 ha)	1,25
Innerhalb von NSG, Nationalpark, landschaftliche Freiräume der Wertstufe 4 (> 2400 ha)	1,50
* Als Störquellen sind zu beachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelte ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

Für den Plangeltungsbereich sind folgende Störquellen ermittelt worden. Von Nordwesten über den Norden bis in den Osten ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben. Südlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein weiteres Wohngebiet mit einer Schule und einem Sportplatz.

In der Anlage 1 zur Begründung sowie in Abbildung Nr. 17 der Begründung sind innerhalb des Bestandsplanes die Störquellen und die Wirkzonen dargestellt.

Bereiche, die in einem Abstand von weniger als 100 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 0,75. Bereiche, die in einem Abstand von 100 m bis 625 m zur Störquelle liegen, erhalten einen Lagefaktor von 1,0.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten und landschaftlichen Freiräumen der Wertstufe 3 und 4.

### 8.3.3 Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)

In nachfolgender Tabelle sind die Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt oder verändert werden (Funktionsverlust) dargestellt. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte.

Eine Veränderung des Biotoptyps wird nur als Eingriff gewertet, wenn die Funktionsfähigkeit des Biotoptyps beeinträchtigt wird und durch den Zielbiototyp ein geringwertiger Biotoptyp entsteht.

Tab. 9: Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (Funktionsverlust)

Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biotoptwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x B x L)
<b>Planstraße</b>				
PKU - Aufgelassene Kleingartenanlage	304,87	1,50	0,75	342,98
PEU - Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	238,82	1,50	0,75	268,67
<b>WA</b>				
PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	181,45	3,00	0,75	408,26
PKU - Aufgelassene Kleingartenanlage	4.145,36	3,00	0,75	4.663,53
OBS - Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete	96,74	1,50	0,75	108,83
<b>Summe Funktionsverlust</b>				<b>5.792,28</b>

### 8.3.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Beeinträchtigungen)

Durch Eingriffe können auch in der Nähe des Eingriffsortes gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Für gesetzlich geschützte Biotope und für Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 ist die Funktionsbeeinträchtigung zu ermitteln. Die Funktionsbeeinträchtigung nimmt mit der Entfernung vom Eingriffsort ab, sodass zwei Wirkzonen unterschieden werden. Jeder Wirkzone wird als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 10: Wirkzone und entsprechender Wirkfaktor gemäß „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

Wirkzone	Wirkfaktor
I	0,5
II	0,15

Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen ist abhängig vom Vorhabenstyp. Für die Bestimmung des Wirkbereiches wurde auf die Anlage 5 der HzE zurückgegriffen.

Die geplante Nutzung des Wohngebietes (WA) wird dem Vorhabenstyp „Wohnbebauung“ und die geplanten Verkehrsflächen werden dem Vorhabenstyp „Straßen“ zugeordnet. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Tab. 11: Auszug aus Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung „Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabenstypen“

Vorhabenstyp	Wirkbereiche (m)	
	I	II
Straßen	50	
Wohnbebauung	50	200

Bei der Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen werden vorhandene Störquellen wie Straßenverkehrsflächen und Flächen mit Wohnbebauung und ihre Störzonen berücksichtigt. Nur die über die bereits vorhandenen Störzonen hinausgehenden mittelbaren Beeinträchtigungen, die durch die Neubebauung verursacht werden, werden in der Eingriffsbilanzierung als Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Beeinträchtigungen) dargestellt. In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung der Funktionsbeeinträchtigung dargestellt.

Innerhalb der Wirkzone I ist aufgrund der auftretenden Funktionsbeeinträchtigungen ein Wirkfaktor von 0,5 zu berücksichtigen (vgl. Tab. 7 und Punkt 2.4 der HzE). Diese Wirkintensität von 50% ist als erhebliche Beeinträchtigung im Sinne von § 20 Abs.1 NatSchAG M-V einzustufen. Innerhalb der berücksichtigten Wirkzone I befinden sich Gehölzstrukturen, „Feuchtgebüsche stark entwässerter Standorte (VWD)“, ein „Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung (FGX)“, „Hochstaudenflur, stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte (VHD)“ und „Intensivgrünland auf Moorstandorten (GIO)“. Als mittelbare Beeinträchtigung werden die Flächen der „Feuchtgebüsche stark entwässerter Standorte (VWD)“, da diese eine Wertstufe von 3 besitzen.

Für die Wirkzone II ist keine weitere Berücksichtigung notwendig da diese bereits erheblichen Beeinträchtigungen durch die direkt angrenzenden Bebauungen (Störquelle) ausgesetzt sind. Daher wurde die Ermittlung der mittelbaren Beeinträchtigungen nur im Bereich der Wirkzone I bilanziert (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 12: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen (Wirkzonen)

Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biototyps (B)	Wirkfaktor (W)	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x B x W)
VWD – Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte	197,69	6,00	0,50	593,07
<b>Gesamtsumme</b>	<b>197,69</b>			<b>593,07</b>

### 8.3.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Durch Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, für die zusätzlich Kompensationsverpflichtungen entstehen. Biotopunabhängig sind die teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen zu ermitteln. Dabei erhalten teilversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,2 und vollversiegelte Flächen einen Zuschlag von 0,5.

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung betroffenen Biototypen erfasst.

Tab. 13: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

versiegelte/überbaute Flächen	Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m <sup>2</sup> (F)	GRZ, oder Anteil der Versiegelung	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5 (Z)	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ] (EFÄ = F x Z)
Planstraße	543,69	0,90	0,5	244,66
WA1	4.326,81	0,450	0,5	973,53
<b>Summe Versiegelung</b>	<b>4.870,50</b>			<b>1.218,19</b>

### 8.3.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes (EFÄ)

Für die geplanten Biotopbeeinträchtigungen bzw. Biotopveränderungen durch Funktionsverlust, für die Funktionsbeeinträchtigungen innerhalb von Wirkzonen und für die Versiegelung und Überbauung ist ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von 7.603,54 m<sup>2</sup>, Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 14: Multifunktionaler Kompensationseingriff

<b>Eingriff</b>	<b>EFÄ [m<sup>2</sup>]</b>
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	5.792,28
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	593,07
Versiegelung und Überbauung	1.218,19
<b>Multifunktionaler Kompensationseingriff</b>	<b>7.603,54</b>

#### 8.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Bei betroffenen Funktionen von besonderer Bedeutung sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen gesondert zu ermitteln. Dies bedeutet, dass eine additive Kompensation notwendig wird, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist.

In der folgenden Tabelle sind, getrennt nach Schutzgütern, die Funktionsausprägungen dargestellt, die von besonderer Bedeutung sind. Der additive Kompensationsbedarf ist verbal-argumentativ zu bestimmen und zu begründen.

Tab. 15: Funktionen von besonderer Bedeutung (gemäß Anlage 1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“)

<b>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle natürlichen und naturnahen Lebensräume mit ihrer speziellen Vielfalt an Lebensgemeinschaften</li> <li>• Lebensräume im Bestand bedrohter Arten (einschl. der Räume, die bedrohte Tierarten für Wanderungen innerhalb ihres Lebenszyklus benötigen.)</li> <li>• Flächen, die sich für die Entwicklung der genannten Lebensräume besonders eignen und die für die langfristige Sicherung der Artenvielfalt benötigt werden</li> </ul>
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Markante geländemorphologische Ausprägungen (z. B. ausgeprägte Hangkanten)</li> <li>• Naturhistorisch bzw. geologisch bedeutsame Landschaftsteile und -bestandteile (z. B. Binnendünen)</li> <li>• Natürliche und naturnahe Lebensräume mit ihrer spezifischen Ausprägung an Formen, Arten und Lebensgemeinschaften (z. B. Hecken)</li> <li>• Gebiete mit kleinflächigem Wechsel der Nutzungsarten</li> <li>• Landschaftsräume mit Raumkomponenten, die besondere Sichtbeziehungen ermöglichen</li> <li>• Landschaftsräume mit überdurchschnittlicher Ruhe</li> </ul>
<b>Schutzgut Boden</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bereiche ohne oder mit geringen anthropogenen Bodenveränderungen, z.B. Bereiche mit traditionell nur gering den Boden verändernden Nutzungen (naturnahe Biotop- und Nutzungstypen)</li> <li>• Vorkommen seltener Bodentypen</li> <li>• Bereiche mit überdurchschnittlich hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit</li> <li>• Vorkommen natur- und kulturgeschichtlich wertvoller Böden</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>Schutzgut Wasser</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Naturnahe Oberflächengewässer und Gewässersysteme (einschl. der Überschwemmungsgebiete) ohne oder nur mit extensiver Nutzung</li><li>• Oberflächengewässer mit überdurchschnittlicher Wasserbeschaffenheit</li><li>• Vorkommen von Grundwasser in überdurchschnittlicher Beschaffenheit und Gebiete, in denen sich dieses neu bildet</li><li>• Heilquellen und Mineralbrunnen</li></ul>
<p style="text-align: center;"><b>Schutzgut Klima/ Luft</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gebiete mit geringer Schadstoffbelastung</li><li>• Luftaustauschbahnen, insbesondere zwischen unbelasteten und belasteten Bereichen</li><li>• Gebiete mit luftverbessernder Wirkung (z.B. Staubfilterung, Klimaausgleich)</li></ul>

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Auswirkungen auf die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien verbunden:

Reptilien und Amphibien

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

Brutvögel

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf das Artenspektrum der Brutvögel. Die festgestellten Arten sind ubiquitäre Arten der Siedlungen, die in geringer Anzahl im Plangeltungsbereich vorkommen. Die Habitatfunktion für die festgestellten Arten wird erhalten bzw. im Umfeld weiterhin erfüllt.

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und Entfernen von Gehölzen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar eines Jahres durchzuführen.

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild

Der Plangeltungsbereich befindet sich im nordöstlichen Teil von Lüdersdorf und ist von drei Seiten von Siedlungsstrukturen umgeben. Im Plangebiet sind demnach überwiegend Biotop- und Nutzungstypen des Siedlungsbereiches anzutreffen.

Landschaftsprägende Elemente wie die Gehölze im Süden und Osten des Plangebietes bleiben erhalten.

Um sich in die umliegende Bebauung zu integrieren wurde eine maximale Firsthöhe von 9 m für Gebäude festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist somit nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von landschaftlichen Freiräumen. Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild besteht somit kein additiver Kompensationsbedarf

Additive Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Bodens sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Wasser in Bezug auf das Grundwasser sind auf den durch das Vorhaben zu überbaubaren Flächen nicht betroffen. Die Geschützteheit des Grundwassers durch nicht bindige Deckschichten ist gering.

Das anfallende Niederschlagswasser soll in der dafür vorgesehenen Regenwassermulde im Süden des Plangebietes versickern.

Es wird davon ausgegangen, dass das Oberflächenwasser breitflächig versickern kann und von dort schadlos in das Grundwasser gelangt.

Funktionen von besonderer Bedeutung des Schutzgutes Klima/ Luft sind vom Vorhaben nicht betroffen.

## **8.5 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand**

Mit der Umsetzung der Planung sind keine Eingriffe in den Baumbestand zu erwarten. Der bestehende Baumbestand soll erhalten bleiben. Trotzdem wird der Bedarf an Ausgleich für bereits gerodete Bäume ermittelt.

### **8.5.1 Baumbestand**

Der Großteil des vorhandenen Baumbestandes innerhalb des Plangebietes beschränkt sich auf in Reihe stehende Eichen und eine Kiefer an der östlichen Plangebietsgrenze. Hinzu kommen in Reihe stehende Birken im Südwesten des Plangebietes. Diese Bäume sollen auch in Zukunft erhalten bleiben.

Da vor der Rodung von Bäumen diverse Gehölze auf der Fläche des Plangebietes waren, aber aus alten Vermessungen keine Arten hervorgehen, wurde anhand der ehemaligen Nutzung davon ausgegangen, dass es sich um Obstbäume handelt. Dies ist belegbar anhand eines Luftbildes (1991) auf dem eine ehemalige gärtnerische Nutzung ersichtlich ist. Um auszuschließen, dass nach §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume gerodet, aber nicht ausgeglichen wurden, wurden alle Bäume, welche einen Stammumfang von über 100 cm hatten, nach Baumschutzkompensationserlass bilanziert.

Der Eingriff in die Bäume, welche einen Stammumfang von unter 100 cm haben, wurde über den flächenhaften Eingriff (PKU - Aufgelassene Kleingartenanlage) bilanziert und wird dementsprechend kompensiert.

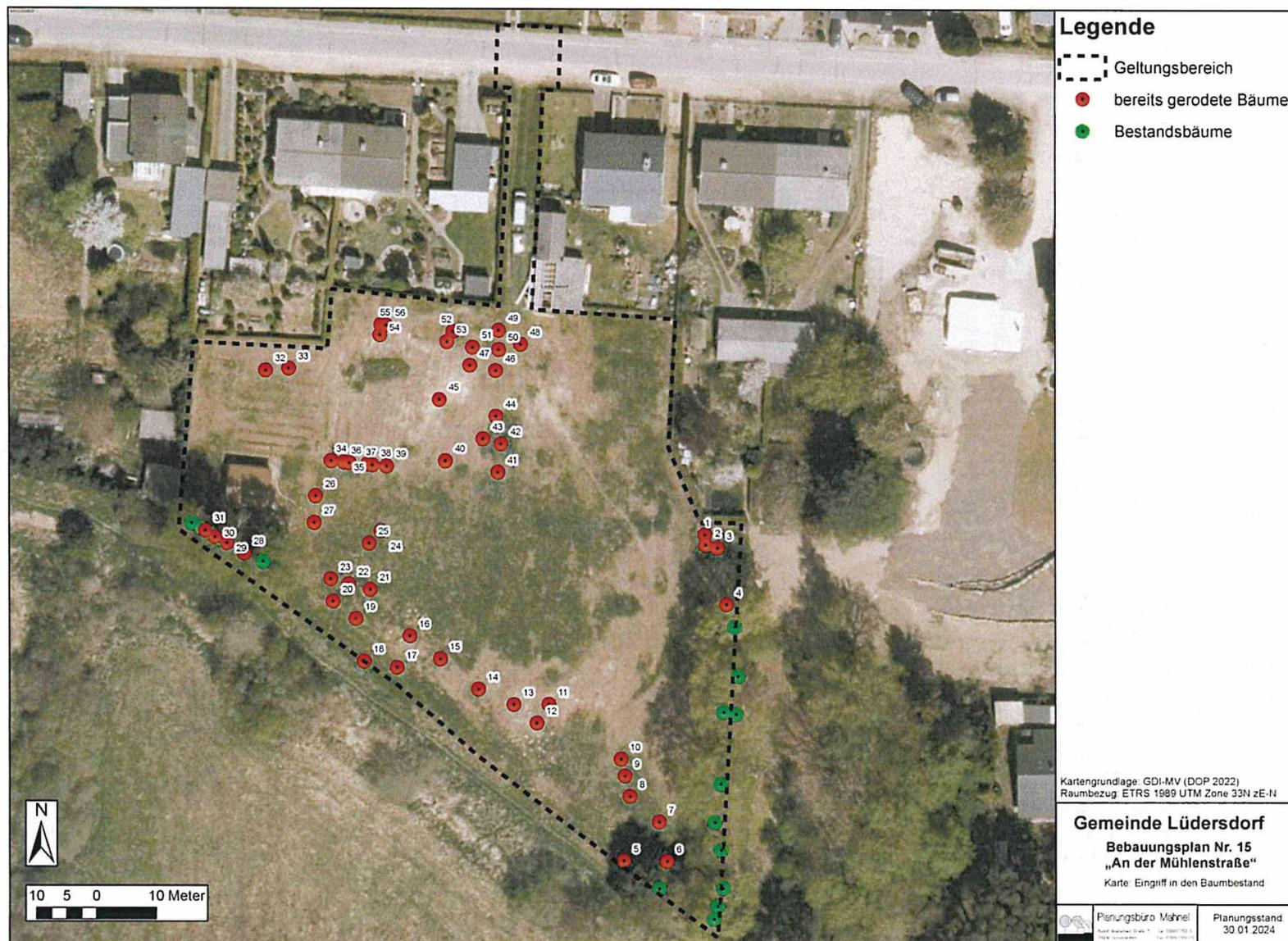


Abb. 18: Darstellung, Rodungen und Bestandsbäume

### 8.5.2 Ermittlung des Kompensationsumfanges für die bereits durchgeführten Rodungen

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser und Kronendurchmesser basieren auf einer zugrunde liegenden Vermessung vom Vermessungsbüro Dipl. Ing. J.-M. Dubbert vom Februar 2006 im Koordinatensystem UTM/ ETRS 89.

Die Ermittlung des Kompensationsumfanges für die geschützten Einzelbäume gemäß § 18 NatSchAG M-V erfolgt entsprechend dem „Baumschutzkompensationserlass“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007 (VI 6 -5322.1-0).

Gemäß Anlage 1 zu Nr. 3.1.2 Baumschutzkompensationserlass ist für die Beseitigung von Bäumen mit einem Stammumfang von 50 cm bis 150 cm die Kompensation im Verhältnis 1:1 und bei Stammumfängen von > 150 cm bis 250 cm die Kompensation im Verhältnis 1:2 zu erbringen.

Daraus ergibt sich für die Rodung der betroffenen Gehölze ohne Schutzstatus folgender Kompensationsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).

Tab. 16: Kompensationsumfang, Rodungen

Baum-Nr.	Stamm- durchmesser (m)	Stammumfang (cm)	Kronen- durchmesser (m)	Schutzstatus §18 NatSchAG MV	Schutzstatus §1 und § 2 BSchS Lüdersdorf	Kompensation im Verhältnis	Ausgleichspflanzung gem §18 NatSchAG MV [Baum]	
25	0,4	125,6	8	1	-	1:1	1	
40	0,4	125,6	8	1	-	1:1	1	
41	0,4	125,6	6	1	-	1:1	1	
45	0,4	125,6	4	1	-	1:1	1	
49	0,4	125,6	8	1	-	1:1	1	
<b>Summe</b>								<b>5</b>

Als Ausgleich für die Rodung von 5 nach §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen sind insgesamt 5 Ausgleichspflanzungen auf der privaten Grünfläche im Osten umzusetzen (siehe nachfolgende Abbildung).

Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Obstbäume- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.

Obstbäume,  
alter Sorten Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,  
Birne (Pyrus), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,  
Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe  
Herzkirsche“.

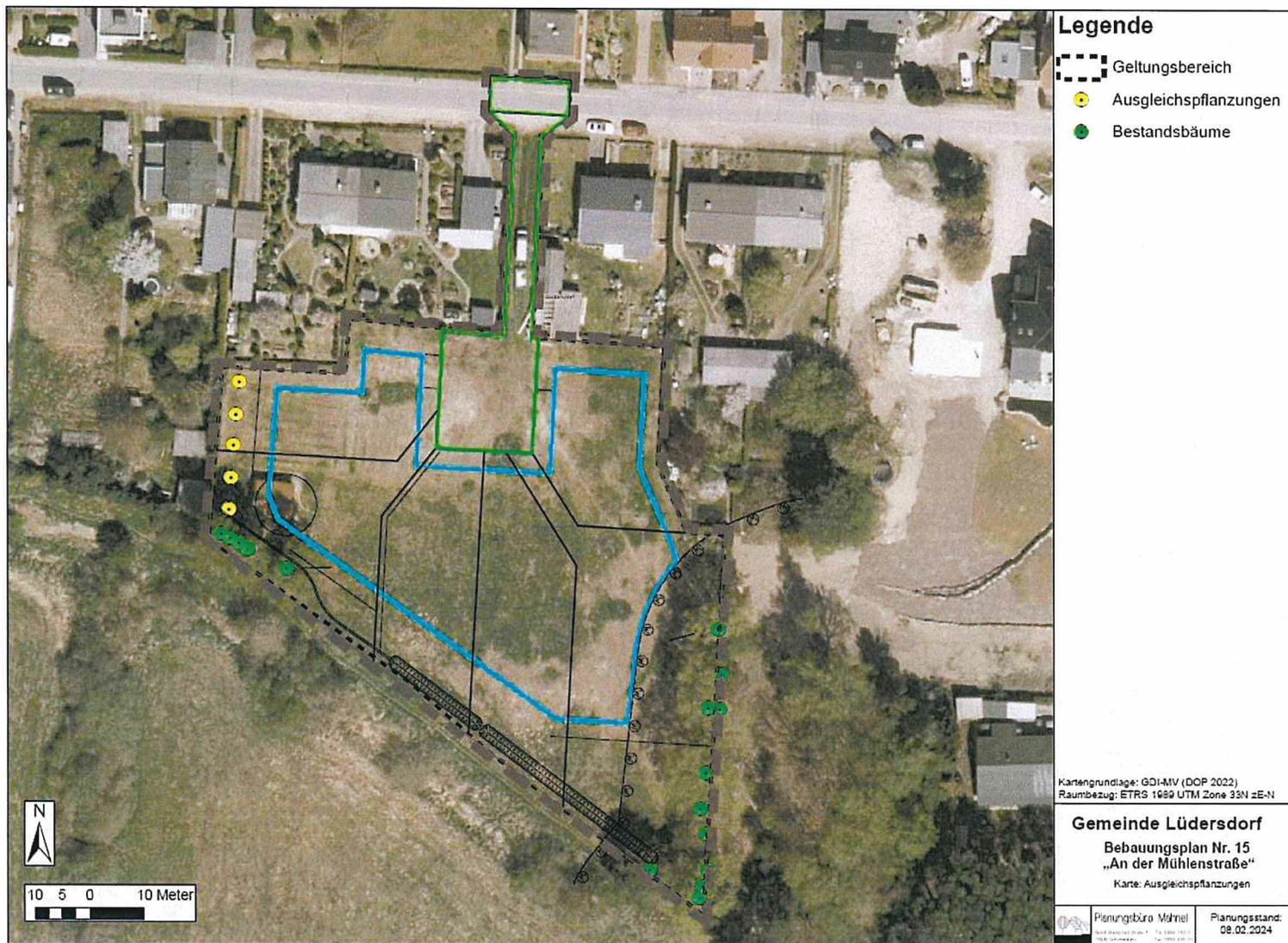


Abb. 19: Ausgleichspflanzungen

## 8.6 Ermittlung des Kompensationsumfanges

### Externe Kompensationsmaßnahmen

Für das Plangebiet ergibt sich der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von rund 7.604,00 m<sup>2</sup> KFÄ.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhabens, können externe Maßnahmen umgesetzt werden.

Das Kompensationsflächenäquivalent (m<sup>2</sup> KFÄ) berechnet sich aus dem Kompensationswert und der Flächengröße der Maßnahme. Der Kompensationswert der geplanten Kompensationsmaßnahme sowie die Maßnahmenbeschreibung wurden dem entsprechenden Maßnahmenblatt der Anlage 6 der HzE entnommen.

Sofern die geplante Kompensationsmaßnahme in der Nähe zu Störquellen hergestellt wird, ist die daraus resultierende verminderte Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme bei der Ermittlung des Kompensationswertes über einen Leistungsfaktor zu berücksichtigen.

Durch den Eingriff in die Grünfläche ist es sinnvoll, eine Maßnahme mit dem Ziel der Entstehung von Grünland anzustreben. Im Bereich Grünland wären denkbare Maßnahmen die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in extensiv genutzte Mähwiesen oder Weiden. Nachfolgend eine denkbare Beispielmaßnahme.

Maßnahme 2.31 Umwandlung von Acker in extensive Mähwiesen

Beschreibung:

Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung oder Initialeinsaat mit regionaltypischem Saatgut in Grünland mit einer dauerhaften naturschutzgerechten Nutzung als Mähwiese.

Anforderungen für Anerkennung:

- Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt
- Ackerbiotope mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten
- dauerhaft kein Umbruch und keine Nachsaat
- Walzen und Schleppen nicht im Zeitraum vom 1. März bis zum 15. September
- dauerhaft kein Einsatz von Düngemitteln oder PSM
- Ersteinrichtung durch Selbstbegrünung oder Einsaat von bis zu 50% der Maßnahmenfläche mit regional- und standorttypischem Saatgut („Regiosaatgut“)
- Mindestbreite 10 m
- Vorlage eines auf den Standort abgestimmten Pflegeplanes und Ermittlung der anfallenden Kosten zur Gewährleistung einer dauerhaften Pflege einschl. der Kosten für Verwaltung und Kontrolle
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
  - Entwicklungspflege durch Aushagerungsmahd auf nährstoffreichen und stark gedüngten Flächen im 1.-5. Jahr zweimal jährlich zwischen 1. Juli und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes

- Bei vermehrtem Auftreten des Jakobs-Kreuzkrautes oder anderer Problempflanzen sollen mit der uNB frühere Mahdtermine vereinbart und durchgeführt werden

• Vorgaben zur Unterhaltungspflege:

- Mahd nicht vor dem 1. Juli mit Abfuhr des Mähgutes

- je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre

- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

• Mindestflächengröße: 2.000 m<sup>2</sup> Bezugsfläche für Aufwertung:

Maßnahmenfläche Kompensationswert: 3,0 Mögliche Zuschläge: + 1,0, wenn nicht vor dem 1. September gemäht wird

### 8.7 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Durch den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf ergibt sich ein Eingriffsumfang von rund 7.604 m<sup>2</sup> EFÄ.

Das Kompensationsdefizit in Höhe von rund 7.604 m<sup>2</sup> EFÄ kann durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Lüdersdorf oder den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ kompensiert werden.

Nach dem Erwerb von 7.604 Ökopunkten oder einer geeigneten extensiven Maßnahme, welche einen Ausgleichsumfang von 7.604 m<sup>2</sup> KFÄ erbringt, kann der Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Mit der Umsetzung von insgesamt 5 Ausgleichspflanzungen, davon 5 eingriffsnah im Plangebiet ist der Eingriff in die nach §18 NatSchAG M-V geschützten Bäume vollständig kompensiert.

Tab. 17: Gesamtbilanzierung EFÄ und KFÄ

<b>Bedarf (= Bestand)</b>	<b>Planung</b>
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 7.603,54 m <sup>2</sup> EFÄ	Externe Kompensationsmaßnahme 7.603,54 m <sup>2</sup> KFÄ  Oder Erwerb von Ökopunkten 7.604 Ökopunkte
- Eingriffe in den Baumbestand	- Ausgleichspflanzungen
<b>Gesamtbilanz</b>	
Flächenäquivalent (Bedarf): <b>7.604,00 m<sup>2</sup> EFÄ</b>	Flächenäquivalent (Kompensation): <b>7.604,00 m<sup>2</sup> KFÄ</b>
<b>5 Ausgleichspflanzungen:</b> - nach §18 NatSchAG M-V	<b>5 Ausgleichspflanzungen</b>

## **9. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Gemäß § 13 Satz 2 BNatSchG sind nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Die Maßnahmen zu den Eingriffen sind in der weiteren Vorbereitung des Vorhabens festzulegen.

### **9.1 Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung**

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere/ Pflanzen/ biologische Vielfalt:

- Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ ist als Wiesenfläche mit Obstgehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Zur Durchgründung des Plangebietes sind innerhalb der allgemeinen Wohngebietes Festsetzungen für Anpflanzungen von Bäumen vorgesehen.
- Festsetzungen Erhalt und Anpflanzung von Bäumen.
- Der Schnitt von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

#### Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- Brutvögel: Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beräumung der Flächen (Entfernung der Gebüsche der Armenischen Brombeere und der Freiflächen) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres zulässig bzw. die Fläche ist durch zweimalige Mahd kurzrasig zu halten.
- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen muss der Abbruch der Gartenlaube im Plangeltungsbereich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.
- Reptilien und Amphibien: Um den Verbotstatbestand der Tötung für Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.

#### Maßnahmen zum Schutzgut Fläche

- Festsetzung der GRZ
- Festsetzung der Baugrenzen.
- Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen

#### Maßnahmen zum Bodenschutz

- Während der Baumaßnahmen 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.

#### Maßnahmen zum Schutzgut Wasser

- Grundstücksbezogene Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers:
- Gebäudebezogene Maßnahmen zur Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers:

#### Maßnahmen zum Schutzgut Klima/ Luft

- Bepflanzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ mit Obstgehölzen.
- Erhaltung von Gehölzstrukturen (Bäume) und Neuanpflanzungen.

#### Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Landschaftsbild

- Regelungen zum Erhalt der vorhandenen Bäume.
- Begrenzung der Höhenentwicklung mittels Festsetzung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen.
- Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) für jedes Baugebiet.

#### Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

- Für den Fall von Munitionsfunden wurde die Verfahrensweise dargestellt.

#### Maßnahmen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Baudenkmale sind nicht betroffen.
- Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt.
- Für den Fall von Funden bei Erdarbeiten wurde eine nachrichtliche Übernahme zur Verfahrensweise formuliert.

#### Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- Emissionen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und die gesetzlichen Vorschriften einzuhalten. Im Geltungsbereich ist der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen.

### **9.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen**

Es sind Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen innerhalb des Plangebietes vorgesehen und entsprechend festgesetzt worden:

In den Baugebieten ist je angefangene 500 qm Baugrundstücksfläche mindestens

- 1 standortgerechter Laubbaum der Pflanzqualität Hochstamm, StU 12/14 cm, 3xv, DB als Mindestpflanzqualität
- oder 1 Obstbaum der Pflanzqualität Niederstamm/ Halbstamm, StU 6 cm, 2 xv, ohne Ballen als Mindestqualität zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### **9.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Durch den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf ergibt sich ein Eingriffsumfang von rund 7.604 m<sup>2</sup> EFÄ.

Das Kompensationsdefizit in Höhe von rund 7.604 m<sup>2</sup> EFÄ kann durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Lüdersdorf oder den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ kompensiert werden.

Nach dem Erwerb von 7.604 Ökopunkten oder einer geeigneten extensiven Maßnahme, welche einen Ausgleichsumfang von 7.604 m<sup>2</sup> KFÄ erbringt, kann der Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Mit der Umsetzung von insgesamt 5 Ausgleichspflanzungen, davon 5 eingriffsnah im Plangebiet ist der Eingriff in die nach §18 NatSchAG M-V geschützten Bäume vollständig kompensiert.

### **10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf sind keine alternativen Flächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet verfügbar. Eine Variantenuntersuchung auf Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist daher entbehrlich.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf aufgrund der vorhandenen Zufahrt sowie der Höhensituation ebenfalls keine möglichen, alternativen Konzepte.

### **11. Zusätzliche Angaben**

#### **11.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Neben den eigenen städtebaulichen und naturräumlichen Bestandsaufnahmen liegen zusätzlich folgende Gutachten sowie Planunterlagen vor; darüber hinaus gehende örtliche Erfassungen wurden nicht vorgenommen.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Artenschutzfachlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung für den Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ der Gemeinde Lüdersdorf, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 22. April 2024.

##### Schutzgut Pflanzen (Baumbestand)

- Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing J.-M. Dubbert, Altes Gutshaus 2, 23968 Grabow b. Wismar, Lagebezug: ETRS89/ UTM33, Höhenbezug DHHN2016, Stand vom 23.09.2019,

#### Schutzgut Boden

- Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse Erschließung B-Plan Nr. 15 Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim und Morgner PartGmbH, Bellevue 10, 23968 Gägelow, vom 06.07.2022

#### Schutzgut Wasser

- Erläuterungsbericht-Konzeptplanung Stand 19.08.2022 Erschließung B-Plan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ Gemeinde Lüdersdorf, Ingenieurbüro Möller, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, vom August 2022

Für das Schutzgut Luft lagen keine konkreten Erfassungen vor. Hierzu wurde auf die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zurückgegriffen (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).

Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet würden voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

### **11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans**

Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind gemäß Anlage 1 Nr. 3b zum BauGB im Umweltbericht zu beschreiben.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gemäß dem Muster-Einführungserlass zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG-Bau Mustererlass) vom 24.06.2004 sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg–Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Im Rahmen der Umweltprüfung zu diesem Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Realisierung voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hervorrufen wird, diese jedoch im Rahmen der Umsetzung überwiegend vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können.

#### Schutzgut Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt

Überwacht wird der Vollzug der im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und Vorsorgemaßnahmen durch die Gemeinde Lüdersdorf in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld von artenschutzrelevanten Baumaßnahmen und nach Umsetzung von Maßnahmen.

Während der Baumaßnahmen erfolgt die Überwachung der Bauzeitenregelung und des Baumschutzes durch die Gemeinde Lüdersdorf in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde. Im Rahmen der Bauausführung sollen Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

### **11.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

#### Planungsziel

Es besteht in der Gemeinde Lüdersdorf die Notwendigkeit der Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung und es ist zwingend erforderlich, einen neuen Standort für die Eigenversorgung vorzubereiten. Die hierfür vorgesehenen Flächen befinden sich an der „Mühlenstraße“, südlich der Grundstücke Mühlenstraße 41, 43 und 47. Der Bereich soll für eine Bebauung vorbereitet werden. Die Flächen wurden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Teilbereich 14 (TB 14) ergänzt.

Die Planungsziele bestehen in der planungsrechtlichen Vorbereitung einer Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich über eine Zufahrt der „Mühlenstraße“.

#### Prüfungsschritte und Prüfverfahren

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen (bau- und betriebsbedingte) auf die Umwelt zu erwarten sind. Es wurde untersucht, inwieweit die einzelnen Umweltbelange von den Auswirkungen der Planung betroffen sind.

- Die konkrete Erfassung der Standortfaktoren erfolgte durch Vor-Ort-Begehung.
- Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung genutzt (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de>).
- Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft basiert auf den 2018 neu gefassten „Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg – Vorpommern (HzE)“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V.

Es wurden die unter Punkt 11.4 dieses Umweltberichtes unter Gutachten und sonstige Quellen aufgeführten Dokumente gefertigt.

#### Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf sind keine alternativen Flächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet verfügbar. Eine Variantenuntersuchung auf Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist daher entbehrlich.

#### Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden die umweltrelevanten Wirkungen charakterisiert. Dabei wurde der derzeitige Umweltzustand (Basisszenario) berücksichtigt. Bei den umweltrelevanten Wirkungen wurde unterschieden in bau- und betriebsbedingte Wirkungen.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können folgende Aussagen getroffen werden.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie der Ersatz-, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorgeprägt. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder von Habitaten geschützter Arten. Aufgrund der geringen Bedeutung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet für die biologische Vielfalt sind die Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten gering.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden Zeiträume für die Arbeiten der Baufeldfreimachung/ Beräumung der Freiflächen und für den Schnitt und die Fällung von Gehölzen benannt sowie Hinweise bei Erdarbeiten gegeben.

Die festgelegten Maßnahmen zum Artenschutz sind entsprechend zu realisieren.

#### Schutzgut Fläche

Es erfolgt voraussichtlich eine Flächeninanspruchnahme von ca. 0,65 ha für Bau- und Verkehrsflächen. Der Anteil an Grünflächen beträgt ca. 0,04 ha. Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind innerhalb und außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Es kommt zu einer nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen.

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

#### Schutzgut Boden

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden bisher brachliegende Grünflächen künftig einer anderen Nutzung zugeführt. Waldflächen sind nicht betroffen.

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die bisher gärtnerische Nutzung weist der Boden eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft auf. Mit der nachhaltigen Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen ist ein Eingriff in den Bodenhaushalt gegeben.

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelungen ist damit einhergehend ein Verlust an Bodenfunktionen zu erwarten. Die Inanspruchnahme von Böden wird im Zuge der Ermittlung des Eingriffs in die Biotoptypen bilanziert und über geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts erheblich.

#### Schutzgut Wasser

##### *Grundwasser*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Durch die Überbauung kommt es zur dauerhaften Versiegelung von Flächen und somit zu einem Verlust von Grundwasserneubildungsflächen.

##### *Trinkwasser*

Zur Erschließung des Gebietes ist die Erweiterung des Leitungsbestandes aus der Mühlenstraße erforderlich. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des Grundwassers zu erwarten.

#### *Schmutzwasser*

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das zentrale Schmutzwassersystem in der Mühlenstraße.

#### *Niederschlagswasser*

Die Ortslage Lüdersdorf ist Bestandteil der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher auf den Grundstücken zu verwerten bzw. zu versickern.

Durch die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in die neu zu errichtenden Entwässerungsanlagen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt als gering erheblich eingeschätzt.

#### Schutzgut Luft und Schutzgut Klima

Mit der Umsetzung der Planung werden Flächen versiegelt und Baukörper errichtet. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Es kommt zu einer stärkeren Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und einer Verminderung der Kaltluftentstehung, die jedoch nur kleinklimatisch wirksam ist. Durch die vorliegende Planung ist eine Veränderung der Luftqualität nicht zu prognostizieren.

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

#### Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Durch die geplante Bebauung ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Es kommt zu nachhaltigen Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes im Geltungsbereich. Die Blickbeziehung zur offenen Landschaft verschiebt sich nach Süden. Durch das stark abfallende Gelände nach Süden und unter Nutzung des natürlichen Geländes wird eine Einbettung des Wohngebietes in den Landschaftsraum erreicht.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild werden als gering erheblich bewertet.

#### Schutzgut Natura 2000

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

#### Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind unmittelbar Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. Es wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohnhäusern geschaffen. Unter Einhaltung gesetzlicher Vorgaben zum Emissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Risiken für die menschliche Gesundheit und der Umgebung können ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die Geruchsimmission ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden Flächen hinzunehmen sind.

Für das Schutzgut Mensch besteht eine positive Betroffenheit durch betriebsbedingte Auswirkungen.

#### Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch die vorliegende Planung werden entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt.

Für Kulturgüter und sonstige Sachgüter besteht keine Betroffenheit durch bau und betriebsbedingte Auswirkungen.

#### Überwachungs- und Abhilfemaßnahmen

Im Rahmen der Bauausführung sind Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft durchzuführen.

Die Überwachung ist durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde, zum Beispiel im Rahmen von Begehungen während der Bauausführung, durchzuführen und zu dokumentieren. Bei Nichteinhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft ist auf die Einhaltung hinzuweisen und die Einhaltung regelmäßig bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme zu kontrollieren.

Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt, in der Regel bis 3 Jahre (hier Ausgleichspflanzungen) bzw. 5 Jahre (hier Kompensationsmaßnahme) nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Die Überwachung und Dokumentation erfolgt bei Ausgleichspflanzungen für Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von gemäß § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen sowie bei Kompensationsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen durch die untere Naturschutzbehörde.

### **11.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

#### Fachgesetze

Die Fachgesetze sind unter dem Punkt "4.1 Fachgesetze" dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

#### Fachpläne sowie die Schutzgebiete und Schutzobjekte

Die Fachpläne sowie die Schutzgebiete und Schutzobjekte sind unter dem Punkt "4.2 Fachpläne" und „4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte“ dieses Umweltberichts aufgeführt, worauf hiermit verwiesen wird.

#### Gutachten und sonstige Quellen

- Artenschutzfachlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung für den Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ der Gemeinde Lüdersdorf, Gutachterbüro Martin Bauer, 23936 Grevesmühlen, vom 22. April 2024

- Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing J.-M. Dubbert, Grabow b. Wismar, Lagebezug: ETRS89/ UTM33, Höhenbezug DHHN2016, Stand vom 23.09.2019
- Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse Erschließung B-Plan Nr. 15 Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim und Morgner PartGmbB, Gägelow, vom 06.07.2022
- Erläuterungsbericht-Konzeptplanung Stand 19.08.2022 Erschließung B-Plan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ Gemeinde Lüdersdorf, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, vom August 2022

#### Literatur und Arbeitshilfen

- Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 15.10.2007.
- Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern (Alleenerlass – AIErl M-V), Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz, vom 18. Dezember 2015 – VIII 240-1/556-07 – VI 250 – 530-00000-2012/016 – VV Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 791 – 16 (AmtsBl. M-V2016 S. 9).
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V, Schwerin.
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie).
- LUNG – Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/).
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Aufl. – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013.

### **TEIL 3            Ausfertigung**

---

#### **1.    Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... gebilligt.

Lüdersdorf, den .....

(Siegel)

.....  
Prof. 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](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)