

4/0518/2026

Beschlussvorlage
öffentlich

Gemeinde Lüdersdorf

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "An der Mühlenstraße" der Gemeinde Lüdersdorf - Abwägungs- und Satzungsbeschluss -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 08.05.2026	<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/3301411
---	--

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

Sachverhalt

Die Gemeinde Lüdersdorf hat das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 als zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung von Flächen für eine Wohnbebauung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Zeitraum vom 15.12.2020 bis 22.01.2021 erfolgt. Die Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden durch die Gemeindevertretung geprüft und abgewogen. Die Anforderungen gemäß Abwägungsbeschluss wurden in den Entwurfsunterlagen beachtet.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.05.2025 die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt. Die Beteiligungsverfahren mit den Entwurfsunterlagen wurden geführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 09.07.2024 bis einschließlich 12.08.2024 durchgeführt. Aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers war die Öffentlichkeitsbeteiligung zu wiederholen. Die Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 29.07.2024 bis einschließlich 29.08.2024.

Mit Schreiben vom 21.06.2024 und vom 25.07.2024 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurden Stellungnahmen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und von der Öffentlichkeit abgegeben. Die verbindliche Bauleitplanung berücksichtigt die Vorgaben der technischen Planung des Ingenieurbüros Möller vom 28.01.2026. Die geringfügigen Anpassungen der Wendeanlage und der Löschwasserzisterne wurden durch das Amt Schönberger-Land abschließend mit E-Mail vom 25.03.2026 bestätigt.

Die Abwägungsvorschläge zum Entwurf sind durch die Gemeindevertretung zu beraten und zu entscheiden. Inhaltlich sind im Rahmen der Abwägung insbesondere folgende Belange von Bedeutung:

- Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Mischverkehrsfläche und marginale Angleichung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung durch Berücksichtigung von Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers im Bereich der Wendeanlage erforderlich sind und zur Verkehrsfläche gehören, gemäß den Vorgaben der technischen Planung,

- Ergänzung der Planunterlagen um Details aus der technischen Ausführungsplanung (Wegfall des Leitungsrechts, Wegfall der Versickerungsmulden, Berücksichtigung von Besucherstellplätzen, Berücksichtigung der Löschwasserkisterne unterhalb der Wendeanlage,)
- Marginale Anpassung der Baugrenzen im Bereich der Wendeanlage.

Einigen Anregungen und Hinweise konnte nicht gefolgt werden. Die Gründe hierfür sind den Abwägungsdokumentationen zu entnehmen. Zudem liegen Stellungnahmen vor, die keine Anregungen und Hinweise beinhalten.

Über das Ergebnis der Abwägung hinaus sind keine inhaltlichen Änderungen oder Klarstellungen des Bebauungsplanes erforderlich. In der Begründung und im Umweltbericht war es erforderlich redaktionelle und klarstellende Sachverhalte zu ergänzen. Damit liegen die Voraussetzungen dafür vor, den Bebauungsplan als Satzung zu beschließen.

Beschlussvorschlag

1. Die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB und der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Die Abwägungsvorschläge und das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 und Anlage 2 macht sich die Gemeinde Lüdersdorf zu Eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf den Bebauungsplan Nr. 15 "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 als Satzung.
3. Die Begründung des Bebauungsplane Nr. 15 "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1	Abwägungsdokumente (1. Beteiligung 21.06.2024) (öffentlich)
2	Abwägungsdokumente (Wdhlg. Beteiligung 25.07.2024) (öffentlich)
3	B-Plan Nr. 15 "An der Mühlenstraße" LÜD - Plan-Teil-A (Stand: VO Satzung) (öffentlich)
4	B-Plan Nr. 15 "An der Mühlenstraße" LÜD - Text-Teil-B (Stand: VO Satzung) (öffentlich)
5	B-Plan Nr. 15 "An der Mühlenstraße" LÜD - Begründung (Stand: VO Satzung) (öffentlich)

Anlage 1 zum Beschluss 2026-_____ - Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“ für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf

Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf							
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB							
Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB							
(1. Beteiligung vom 21.06.2024)							
Entwurf		1. Beteilg					
Lfd.N	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Eingang	Schreiben vom	1	2	3
I.	Planungsanzeige						
II.	Träger öffentlicher Belange						
II.1	Landkreis Nordwestmecklenburg	21.06.2024	23.08.2024	23.08.2024	x		
II.1a	Landkreis Nordwestmecklenburg - untere Verkehrsbehörde	05.03.2025	15.04.2025	15.04.2025		x	
II.2	Amt für Raumordnung und Landesplanung						
II.3	Staatliches Amt für Landwirtschaft u. Umwelt						
II.4	Bergamt Stralsund	21.06.2024	30.07.2024	29.07.2024		x	
II.5	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie						
II.6	Straßenbauamt Schwerin	21.06.2024	24.06.2024	24.06.2024		x	
II.7	Deutsche Telekom AG	21.06.2024	26.06.2024	26.06.2024	x		
II.8	Zweckverband Grevesmühlen						
II.9	Wasser- und Bodenverband						
II.10	E.DIS Netz GmbH						
II.11	Hanse Gas GmbH						
II.12	50 Hertz Transmission GmbH						
II.13	TraveNetz Lübeck	21.06.2024	26.06.2024	26.06.2024		x	
II.14	Gasunie Deutschland Transport Service GmbH	21.06.2024	24.06.2024	24.06.2024		x	
II.15	Landesamt für innere Verwaltung	21.06.2024	24.06.2024	11.07.2024		x	
II.16	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation	21.06.2024		08.07.2024		x	
II.17	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben						
II.18	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege						
II.19	Landesforst M-V Anstalt des öffentlichen Rechts-	21.07.2024	30.07.2024	25.07.2024		x	
II.20	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Schwerin						
II.21	LA f. z. Aufgaben, Technik, Brand- und Katastroph	21.06.2024	25.06.2024	25.06.2024		x	
II.22	Polizeipräsidium Rostock						
II.23	B-Amt f. Infrastr,Umw,u. Dienstleistg d. Bundeswehr	21.06.2024	11.07.2204	11.07.2024		x	
II.24	BVVG Bodenverwertungs u.Verwaltungs GmbH						
II.25	Landgesellschaft						
II.26	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin						
II.27	Handwerkskammer Schwerin						
II.28	Wasserstraßen- und Schifffartsamt						
II.29	Nahbus Nordwestmecklenburg GmbH						

II.30	Deutsche Bahn AG	21.06.2024	12.07.2024	12.07.2024		x	
II.31	Deutscher Wetterdienst						
II.32	Hauptzollamt Stralsund						
II.33	Kirchenkreisverwaltung						
II.34	Vodafone GmbH						
II.35	DFMG Deutsche Funkturm GmbH						
II.36	Telefonica Germany						
II.37	Kabel Deutschland						
II.38	Freiwillige Feuerwehr Stadt Dassow						
II.39	Amt Schönberger Land Brandschutz	21.06.2024	25.06.2024	25.06.2024		x	
II.40	Amt Schönberger Land Ordnungsamt						
III.	Nachbargemeinden						
III.1	Stadtverwaltung Hansestadt Lübeck						
III.2	Amt Schönberger Land						
III.2a	Gemeinde Selmsdorf						
III.2b	Gemeinde Niendorf						
III.2c	Gemeinde Lockwisch						
III.3	Amt Rehna						
III.3a	Gemeinde Thandorf						
III.3b	Gemeinde Rieps						
III.3c	Gemeinde Utecht						
III.4	Gemeinde Grönau						
III.5	Amt Ratzeburg						
III.5a	Gemeinde Groß Sarau						
III.6	Amt Klützer Winkel	21.06.2024	09.07.2024	09.07.2024			x
IV.	Verbände						
IV.1	BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland						
IV.2	Naturschutzbund Deutschland e. V.						
IV.3	Landesanglerverband						
IV.4	Landesjagdverband						
IV.5	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V.						
1	Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen						
2	Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen						
3	Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise						

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss				
	<div data-bbox="56 236 145 343" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="152 247 481 319"> Landkreis Nordwestmecklenburg Der Landrat FD Bauordnung und Planung </p> <p data-bbox="828 231 929 295" style="text-align: right;">E.1</p> <p data-bbox="89 399 481 526"> Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar Amt Schönberger Land Für die Gemeinde Lüdersdorf Dassower Str. 4 23923 Schönberg </p> <p data-bbox="526 399 896 486"> Auskunft erteilt Ihnen Frau Oldenburg Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen Telefon 03841 3040 6315 Fax 03841 3040 86315 E-Mail m.oldenburg@nordwestmecklenburg.de </p> <p data-bbox="526 494 784 550"> Unsere Sprechzeiten Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr </p> <p data-bbox="526 558 683 598"> Unser Zeichen Grevesmühlen, 23.08.2024 </p> <p data-bbox="89 726 862 805"> Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ der Gemeinde Lüdersdorf hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 21.06.2024, hier eingegangen am 21.06.2024 </p> <p data-bbox="89 837 324 861"> Sehr geehrte Frau Plieth, </p> <p data-bbox="89 885 862 997"> Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ der Gemeinde Lüdersdorf mit Planzeichnung im Maßstab 1:500, Planungsstand 28.05.2024 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand. </p> <p data-bbox="89 1021 862 1077"> Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM: </p> <table border="1" data-bbox="89 1101 862 1364"> <tr> <td data-bbox="89 1101 481 1268"> FD Bauordnung und Planung <ul style="list-style-type: none"> Bauleitplanung Vorbeugender Brandschutz Untere Denkmalschutzbehörde Untere Bauaufsichtsbehörde </td> <td data-bbox="481 1101 862 1268"> FD Umwelt und Regionalentwicklung <ul style="list-style-type: none"> Untere Wasserbehörde Untere Immissionsschutzbehörde Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Untere Naturschutzbehörde </td> </tr> <tr> <td data-bbox="89 1268 481 1364"> FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Straßenaufsichtsbehörde Straßenbaulasträger </td> <td data-bbox="481 1268 862 1364"> FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> Untere Straßenverkehrsbehörde </td> </tr> </table>	FD Bauordnung und Planung <ul style="list-style-type: none"> Bauleitplanung Vorbeugender Brandschutz Untere Denkmalschutzbehörde Untere Bauaufsichtsbehörde 	FD Umwelt und Regionalentwicklung <ul style="list-style-type: none"> Untere Wasserbehörde Untere Immissionsschutzbehörde Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Untere Naturschutzbehörde 	FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Straßenaufsichtsbehörde Straßenbaulasträger 	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> Untere Straßenverkehrsbehörde 	<p data-bbox="965 1053 1736 1189"> zu 1. Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen. Die beigelegten Stellungnahmen der Fachdienste bzw. Fachgruppen und die Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes werden nachfolgend behandelt und in die Abwägung eingestellt. </p>	<p data-bbox="1848 1077 2105 1109"> Zur Kenntnis zu nehmen. </p>
FD Bauordnung und Planung <ul style="list-style-type: none"> Bauleitplanung Vorbeugender Brandschutz Untere Denkmalschutzbehörde Untere Bauaufsichtsbehörde 	FD Umwelt und Regionalentwicklung <ul style="list-style-type: none"> Untere Wasserbehörde Untere Immissionsschutzbehörde Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Untere Naturschutzbehörde 						
FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> Straßenaufsichtsbehörde Straßenbaulasträger 	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> Untere Straßenverkehrsbehörde 						

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss				
	<table border="1" data-bbox="73 240 837 341"> <tr> <td data-bbox="73 240 459 304"> FD Recht und Kommunalaufsicht • Kommunalaufsicht </td> <td data-bbox="459 240 837 304"> FD Öffentlicher Gesundheitsdienst </td> </tr> <tr> <td data-bbox="73 304 459 341"> FD Kataster und Vermessung </td> <td data-bbox="459 304 837 341"></td> </tr> </table> <p data-bbox="73 395 837 448">Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.</p> <p data-bbox="73 480 293 528">Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p data-bbox="73 616 241 663">Gez. Oldenburg SB Bauleitplanung</p>	FD Recht und Kommunalaufsicht • Kommunalaufsicht	FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kataster und Vermessung		<p data-bbox="927 272 958 336">24 1.</p>	
FD Recht und Kommunalaufsicht • Kommunalaufsicht	FD Öffentlicher Gesundheitsdienst						
FD Kataster und Vermessung							

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">(17)</p> <p>Anlage FD Bauordnung und Planung Bauleitplanung</p> <p>Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:</p> <p><u>I. Allgemeines</u> Das Verfahren für die Aufstellung der Satzung wurde durch Beschluss durch die Gemeindevertretung Lüdersdorf in ein zweistufiges Regelverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung umgewandelt. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.</p> <p><u>II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel</u> Keine Anmerkungen.</p> <p><u>III. Planerische Festsetzungen</u> <u>Planzeichnung:</u></p> <p>Die Festsetzungen im WA 1 (Firsthöhe 6,50 m und Dachneigung bis 45°), bzw. die Eingeschossigkeit bei dem bewegten Gelände sind zu prüfen.</p> <p>Die geplanten Verkehrsanlagen sind zu vermaßen. ⁵ Ebenso wäre es empfehlenswert einen möglichen Straßenquerschnitt der Zufahrt aufzunehmen. ⁶ Auf dem südöstlichen Grundstück sollte zudem die Baugrenze vermaßt werden. Die vorhandene Begrenzung, die sich durch den Waldabstand ergibt, ist künftig ggf. nicht ausreichend um das Maß zuverlässig zu bestimmen. ⁷</p> <p>Des Weiteren sollte sich die Gemeinde mit der Tiefe der Baugrenzen auseinandersetzen. Die derzeit festgesetzten Baugrenzen ermöglichen den Bau der Hauptgebäude auch im südlichen Grundstücksbereich. Die Auswirkungen durch z.B. Niederschlagswasser sollten im Rahmen der Planung berücksichtigt werden. Ich empfehle daher, die Baugrenzen nicht umlaufend festzusetzen, sondern auf den nördlichen Bereich zu konzentrieren.</p> <p>Das Planzeichen für „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ sollte zur besseren Lesbarkeit in Farbe dargestellt werden. Ebenso die „Nutzungsgrenze Hecke“, die im Plan aktuell kaum sichtbar ist.</p> <p>In der Planzeichnung sind Flur und Gemarkung zu ergänzen.</p> <div style="position: absolute; left: 370px; top: 220px; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1.</p><hr/><p>2.</p><hr/><p>3.</p><hr/><p>4.</p><hr/><p>5.</p><hr/><p>6.</p><hr/><p>7.</p><hr/><p>8.</p><hr/><p>9.</p><hr/><p>10.</p><hr/><p>11.</p> </div>	<p>A zu 1. Die Belange werden nachfolgend behandelt und in die Abwägung eingestellt.</p> <p>zu 2. Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 3. Keine Anmerkungen.</p> <p>zu 4. Die Prüfung hat ergeben, dass die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 6,50 m bei einer zulässigen Eingeschossigkeit realisierbar ist. Das bewegte Gelände wurde bei der Bestimmung des unteren Bezugspunktes berücksichtigt. Zudem ist eine Sockelhöhe von 0,5 m zulässig. Somit ist die planungsrechtliche Höhenregelung umsetzbar. Die Regelung der Dachneigung ist eine örtliche Bauvorschrift und es sind symmetrische Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 45 Grad zulässig, d.h. eine Ausschöpfung der örtlichen Bauvorschrift ist nicht vorgeschrieben. Im Ergebnis der Prüfung behält die Gemeinde die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften bei.</p> <p>zu 5. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden auf der Grundlage der technischen Planung vermaßt.</p> <p>zu 6. Mögliche Straßenquerschnitte tragen keinen Festsetzungscharakter und sind daher verzichtbar.</p> <p>zu 7. Die Vermaßung der Baugrenze in Bezug auf die südöstliche Grundstücksgrenze wird ergänzt.</p> <p>zu 8. Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. In der Stellungnahme wurden keine städtebaulichen Gründe dargelegt, die eine Reduzierung der Baugrenzen auf den nördlichen Bereich rechtfertigen. Auswirkungen durch Niederschlagswasser sind in diesem Fall keine städtebaulichen Gründe, da eine Versickerung des Niederschlagswassers gegeben ist. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Versickerungssatzung des ZVG und das Baugrundgutachten geht von einer Versickerungsfähigkeit der Böden aus. Die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze orientiert sich an der bestehenden rückwärtigen Bebauung und nimmt diese Vorbildwirkung auf und bleibt dahinter zurück.</p>	<p>-</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Die Festsetzungen wurden geprüft und werden beibehalten.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">⑦</p> <p>Anlage FD Bauordnung und Planung Bauleitplanung</p> <p>Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:</p> <p><u>I. Allgemeines</u> Das Verfahren für die Aufstellung der Satzung wurde durch Beschluss durch die Gemeindevertretung Lüdersdorf in ein zweistufiges Regelverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung umgewandelt. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.</p> <p><u>II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel</u> Keine Anmerkungen.</p> <p><u>III. Planerische Festsetzungen</u> <u>Planzeichnung:</u></p> <p>Die Festsetzungen im WA 1 (Firsthöhe 6,50 m und Dachneigung bis 45°), bzw. die Eingeschossigkeit bei dem bewegten Gelände sind zu prüfen.</p> <p>Die geplanten Verkehrsanlagen sind zu vermaßen. ⁵ Ebenso wäre es empfehlenswert einen möglichen Straßenquerschnitt der Zufahrt aufzunehmen. ⁶ Auf dem südöstlichen Grundstück sollte zudem die Baugrenze vermaßt werden. Die vorhandene Begrenzung, die sich durch den Waldabstand ergibt, ist künftig ggf. nicht ausreichend um das Maß zuverlässig zu bestimmen. ⁷</p> <p>Des Weiteren sollte sich die Gemeinde mit der Tiefe der Baugrenzen auseinandersetzen. Die derzeit festgesetzten Baugrenzen ermöglichen den Bau der Hauptgebäude auch im südlichen Grundstücksbereich. Die Auswirkungen durch z.B. Niederschlagswasser sollten im Rahmen der Planung berücksichtigt werden. Ich empfehle daher, die Baugrenzen nicht umlaufend festzusetzen, sondern auf den nördlichen Bereich zu konzentrieren.</p> <p>Das Planzeichen für „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ sollte zur besseren Lesbarkeit in Farbe dargestellt werden. Ebenso die „Nutzungsgrenze Hecke“, die im Plan aktuell kaum sichtbar ist.</p> <p>In der Planzeichnung sind Flur und Gemarkung zu ergänzen.</p> <div style="position: absolute; left: 370px; top: 220px; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; padding: 0 5px;"> <p>1.</p><hr/><p>2.</p><hr/><p>3.</p><hr/><p>4.</p><hr/><p>5.</p><hr/><p>6.</p><hr/><p>7.</p><hr/><p>8.</p><hr/><p>9.</p><hr/><p>10.</p><hr/><p>11.</p> </div>	<p>Weiter zu 8. Zudem ist für die Gemeinde nicht erkennbar, was mit nördlichem Bereich gemeint ist, d.h. wie weit eine Reduzierung der Baugrenzen erfolgen soll oder ob die Festsetzung einzelner Baufenster gemeint ist.</p> <p>zu 9. Mit der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 27.11.2024 für die Niederschlagswasserbeseitigung der geplanten Planstraße innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung eines Leitungsrechtes nicht weiter erforderlich.</p> <p>zu 10. Die Nutzungsgrenze Hecke ist eine Übernahme aus der der Planung zugrundeliegenden Vermessung. Eine farbige Darstellung drängt sich als Übernahme der Plandarstellung nicht auf. Die „Nutzungsgrenze Hecke“ ist in der Plandarstellung lesbar (befindet sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche).</p> <p>zu 11. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 2 Satz 1 der Planzeichenverordnung. Die Ergänzung von Flur und Gemarkung auf der Planzeichnung ist entbehrlich, sofern in der Begründung dort ein Bezug vorhanden ist. Das ist hier der Fall. Dennoch wird die Planzeichnung ergänzt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen. Das Leitungsrecht entfällt.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><i>Planzeichenerklärung:</i></p> <p>Die offene Bauweise ist zu ergänzen.</p> <p><i>Text - Teil B:</i></p> <p>Zu I.1.2: Die Festsetzung ist nicht zweifelsfrei. Ich gehe davon aus, dass sich die Ferienwohnung der Hauptnutzung unterordnen muss bzw. nur einzelne Räume einer Ferienwohnnutzung zur Verfügung stehen und nicht reine Ferienhäuser entstehen sollen. Die Festsetzung ist zu überarbeiten.</p> <p>Zu I.4.1: Die Gemeinde sollte prüfen, ob die Anzahl der Wohnungen mit der Zuwegung in das Gebiet verträglich ist. Dies ist in der Begründung darzulegen.</p> <p>Zu I.5.1: Es ist zu prüfen, ob die Festsetzung aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten und der möglichen Grundstückszufahrten sinnvoll ist. Garagen und Stellplätze sollten insbesondere im WA 2 nahe der Erschließungsstraße angeordnet werden, um Versiegelungen so gering wie möglich zu halten. Eine rückwärtige Anordnung erscheint aus diesem Grund nicht angebracht.</p> <p>Die Festsetzungen zu 6. Sind dem Maß der baulichen Nutzung zuzuordnen.</p> <p>Zu I.6.2: Aufgrund des stark abfallenden Geländes sollte die Festsetzung nochmals geprüft werden.</p> <p>Zu II.1.1: Die Festsetzung ist unbestimmt. Es ist anzugeben, wie viele Gehölze je Grundstücksgröße anzupflanzen sind, um eine Streuobstwiese zu bilden. Auch die Formulierung „vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze“ ist nicht hinreichend bestimmt.</p> <p>Zu II.2.2: Eine Festsetzung zu Sträuchern ist bisher nicht Bestandteil der Planung.</p> <p>Zu III.4.2: Der letzte Satz ist bereits Bestandteil der textlichen Festsetzung II.5.3.</p> <p>Zu III 5.1 Die Festsetzung ist eindeutig und zweifelsfrei zu formulieren.</p> <p><i>Hinweise:</i></p> <p>Der Hinweis zur Abfall- und Kreislaufwirtschaft ist zu aktualisieren, der Landkreis Nordwestmecklenburg hat seit 2021 einen Landrat.</p>	<p>zu 12. Wird ergänzt.</p> <p>zu 13. Der Festsetzungsinhalt der Festsetzung ist in der Stellungnahme korrekt wiedergeben und entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde. Damit ist die Festsetzung zweifelsfrei. Die Begründung wird hierzu ergänzt.</p> <p>zu 14. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen wurde genau aus diesem städtebaulichen Grund getroffen, um zu verhindern, dass größere Mehrfamilienhäuser entstehen, für die die geplante Erschließung nicht ausreichend ist. Entsprechend der technischen Vorplanung geht die Gemeinde davon aus, dass die geplante verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgungsbelange dem Planungsziel entsprechen. Die Festsetzung wurde getroffen, um eine gebietsverträgliche Zuwegung zu gewährleisten und dazu ist die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Einzelhaus eine geeignete Festsetzung. Die Festsetzung wurde geprüft und wird beibehalten. Die Begründung wird ergänzt. Die Gemeinde hat auch überprüft, ob zu Feinsteuerung der Grundstücksanteil je Wohnung festgelegt und festgesetzt wird. Die Gemeinde hat darauf verzichtet, weil aus städtebaulichen Gründen und unter Beachtung der Geländestruktur keine große Variabilität gegeben ist. Für den Fall des Grundstücks mit mehr als 1.000 m², das südöstlichste Grundstück ist nicht davon auszugehen, dass hier noch Teilungen erfolgen, weil die überbaubare Fläche durch die Begrenzung des Waldabstandes eingeschränkt ist.</p> <p>zu 15. Die Gemeinde folgt dem Hinweis und ändert die textliche Festsetzung I.5.1 klarstellend dahingehend, dass den städtebaulichen Zielen Genüge getan ist, wenn die Vorgartenbereiche auf die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze reduziert werden. Dies entspricht auch dem Ortsbild in der Mühlenstraße.</p> <p>zu 16. Die Festsetzung der Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB ist eine eigenständige Festsetzung. Nach § 9 Abs. 3 Satz 1 ist bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB die Festsetzung der Höhenlage möglich. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 3 Satz 1 ergänzt somit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 für bestimmte bauliche und sonstige Anlagen. Es handelt sich somit um eine eigenständige Festsetzung, die nicht dem Maß der baulichen Nutzung zuzuordnen ist. Da es sich um eine Festsetzung handelt, die die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 ergänzt, ist der Verweis dazu erfolgt. Lediglich zur besseren Handhabbarkeit wäre die Einordnung der eigenständigen städtebaulichen Festsetzung der Höhenlage hinter den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung denkbar. Eine Umstrukturierung des Teil B-Text ist aus Sicht der Gemeinde hier nicht erforderlich. Die Begründung wird klarstellend ergänzt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Die Festsetzung wird beibehalten. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><i>Planzeichenerklärung:</i></p> <p>Die offene Bauweise ist zu ergänzen.</p> <p><i>Text - Teil B:</i></p> <p>Zu I.1.2: Die Festsetzung ist nicht zweifelsfrei. Ich gehe davon aus, dass sich die Ferienwohnung der Hauptnutzung unterordnen muss bzw. nur einzelne Räume einer Ferienwohnnutzung zur Verfügung stehen und nicht reine Ferienhäuser entstehen sollen. Die Festsetzung ist zu überarbeiten.</p> <p>Zu I.4.1: Die Gemeinde sollte prüfen, ob die Anzahl der Wohnungen mit der Zuwegung in das Gebiet verträglich ist. Dies ist in der Begründung darzulegen.</p> <p>Zu I.5.1: Es ist zu prüfen, ob die Festsetzung aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten und der möglichen Grundstückszufahrten sinnvoll ist. Garagen und Stellplätze sollten insbesondere im WA 2 nahe der Erschließungsstraße angeordnet werden, um Versiegelungen so gering wie möglich zu halten. Eine rückwärtige Anordnung erscheint aus diesem Grund nicht angebracht.</p> <p>Die Festsetzungen zu 6. Sind dem Maß der baulichen Nutzung zuzuordnen.</p> <p>Zu I.6.2: Aufgrund des stark abfallenden Geländes sollte die Festsetzung nochmals geprüft werden.</p> <p>Zu II.1.1: Die Festsetzung ist unbestimmt. Es ist anzugeben, wie viele Gehölze je Grundstücksgröße anzupflanzen sind, um eine Streuobstwiese zu bilden. Auch die Formulierung „vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze“ ist nicht hinreichend bestimmt.</p> <p>Zu II.2.2: Eine Festsetzung zu Sträuchern ist bisher nicht Bestandteil der Planung.</p> <p>Zu III.4.2: Der letzte Satz ist bereits Bestandteil der textlichen Festsetzung II.5.3.</p> <p>Zu III 5.1 Die Festsetzung ist eindeutig und zweifelsfrei zu formulieren.</p> <p><i>Hinweise:</i></p> <p>Der Hinweis zur Abfall- und Kreislaufwirtschaft ist zu aktualisieren, der Landkreis Nordwestmecklenburg hat seit 2021 einen Landrat.</p>	<p>zu 17. Die Gemeinde hat die Festsetzung nochmals geprüft. Die Gemeinde hat aufgrund der starken Unterschiede, die die natürliche Geländeoberfläche aufweist, die städtebauliche Festsetzung zur Höhenlage getroffen. Mit der Festsetzung wird auf die städtebaulichen Erfordernisse eingegangen. Die Höhenlage der Gebäude wird konkret festgelegt. Jeder Bauherr hat somit vor Beginn der Maßnahme die Möglichkeit sich über die Auswirkungen unter Bezugnahme auf die Belange der Ver- und Entsorgung und die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers einzustellen.</p> <p>zu 18. Die private Grünfläche ist nicht als Streuobstwiese auszubilden und als solche auch nicht festgesetzt, sondern es ist eine Wiesenfläche mit Obstgehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die private Grünfläche stellt gemäß Begründung eine freiräumliche Ergänzung und Abrundung des Wohnstandortes dar. Es handelt sich nicht um eine Ausgleichsmaßnahme, sondern um eine Gestaltungsmaßnahme. Der städtebauliche Grundsatz der Gestaltungsmaßnahme ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche, die nicht bebaut werden darf und die geeignet ist, über entsprechend ausgebildete Versickerungsmulden das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken aufzunehmen. Die Zweckbestimmung Obstwiese gestattet es, die Wiesenfläche mit Obstgehölzen zu bepflanzen. Auf eine Festsetzung von Pflanzgeboten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB hat die Gemeinde verzichtet, da die Festsetzung in diesem Fall nicht erforderlich ist. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat. Das städtebauliche Ziel besteht in der Abstufung des allgemeinen Wohngebietes über eine private Grünfläche hin zur offenen Landschaft. Dabei ist es dem privaten Grundstückseigentümer freigestellt, die Wiesenfläche als solche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten oder Obstgehölze zu pflanzen. Die Zweckbestimmung „Obstwiese“ stellt sicher, dass bei Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche diese mit Obstgehölzen vorzunehmen sind. Die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche stellt bereits auf Obstgehölze ab, so dass die zusätzliche Formulierung in der textlichen Festsetzung „vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze“ als entbehrlich angesehen werden kann und gestrichen wird. Die Mindestbegrünung als Rasenansaat wird ergänzt. Das städtebauliche Ziel der Ortsrandbegrünung ist hinreichend bestimmt und mit der Festsetzung zu erreichen.</p> <p>zu 19. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Ausgestaltung der nicht überbaubaren Flächen (textliche Festsetzung II.5.3) und regelt deren Bepflanzung, in dem in der textlichen Festsetzung II.2.2 für Anpflanzungen eine Pflanzliste empfohlen wird. Die nicht überbaubaren Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und können sowohl mit Bäumen als auch mit Sträuchern bepflanzt werden und sichert die ortstypische Begrünung innerhalb des Wohngebietes. Somit ist auch die Anpflanzung von Sträuchern Bestandteil dieser Planung.</p>	<p>Zu berücksichtigen. Die Festsetzung wurde geprüft und wird beibehalten.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><i>Planzeichenerklärung:</i></p> <p>Die offene Bauweise ist zu ergänzen.</p> <p><i>Text - Teil B:</i></p> <p>Zu I.1.2: Die Festsetzung ist nicht zweifelsfrei. Ich gehe davon aus, dass sich die Ferienwohnung der Hauptnutzung unterordnen muss bzw. nur einzelne Räume einer Ferienwohnnutzung zur Verfügung stehen und nicht reine Ferienhäuser entstehen sollen. Die Festsetzung ist zu überarbeiten.</p> <p>Zu I.4.1: Die Gemeinde sollte prüfen, ob die Anzahl der Wohnungen mit der Zuwegung in das Gebiet verträglich ist. Dies ist in der Begründung darzulegen.</p> <p>Zu I.5.1: Es ist zu prüfen, ob die Festsetzung aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten und der möglichen Grundstückszufahrten sinnvoll ist. Garagen und Stellplätze sollten insbesondere im WA 2 nahe der Erschließungsstraße angeordnet werden, um Versiegelungen so gering wie möglich zu halten. Eine rückwärtige Anordnung erscheint aus diesem Grund nicht angebracht.</p> <p>Die Festsetzungen zu 6. Sind dem Maß der baulichen Nutzung zuzuordnen.</p> <p>Zu I.6.2: Aufgrund des stark abfallenden Geländes sollte die Festsetzung nochmals geprüft werden.</p> <p>Zu II.1.1: Die Festsetzung ist unbestimmt. Es ist anzugeben, wie viele Gehölze je Grundstücksgröße anzupflanzen sind, um eine Streuobstwiese zu bilden. Auch die Formulierung „vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze“ ist nicht hinreichend bestimmt.</p> <p>Zu II.2.2: Eine Festsetzung zu Sträuchern ist bisher nicht Bestandteil der Planung.</p> <p>Zu III.4.2: Der letzte Satz ist bereits Bestandteil der textlichen Festsetzung II.5.3.</p> <p>Zu III 5.1 Die Festsetzung ist eindeutig und zweifelsfrei zu formulieren.</p> <p><i>Hinweise:</i></p> <p>Der Hinweis zur Abfall- und Kreislaufwirtschaft ist zu aktualisieren, der Landkreis Nordwestmecklenburg hat seit 2021 einen Landrat.</p>	<p>12</p> <p>13</p> <p>14.</p> <p>15.</p> <p>16.</p> <p>17.</p> <p>18.</p> <p>19.</p> <p>20.</p> <p>21.</p> <p>22.</p> <p>zu 20. Es handelt sich um eine Regelung innerhalb von örtlichen Bauvorschriften. Die Gemeinde entscheidet die Festsetzung als Maßnahme zum Schutz von Grundwasser und Boden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB beizubehalten und auf die Regelung innerhalb der örtlichen Bauvorschriften zu verzichten, somit ist die Festsetzung III.4.2 entbehrlich und wird gestrichen.</p> <p>zu 21. Die Festsetzung wird eindeutig und zweifelsfrei formuliert, indem der untere Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedungen festgesetzt wird und darüber hinaus festgesetzt wird, dass außerhalb der Sichtfelder von Grundstückseinfahrten die Höhe von Einfriedungen bis maximale 1,20 m zulässig ist.</p> <p>zu 22. Mit den Unterlagen zum Vorentwurf hatte der Landkreis Nordwestmecklenburg noch eine Landrätin. Der Hinweis wird auf die zuständige Behörde reduziert.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Ich weise darauf hin, dass Ausnahmen in Bezug auf den gesetzlichen Waldabstand nur dann zulässig sind, wenn der Bebauungsplan hierzu Aussagen trifft, andernfalls wären diese Ausnahmen ausgeschlossen. Der gegebene Hinweis ist in dieser Hinsicht zu unbestimmt. Es ist daher notwendig, die tatsächlich zulässigen Ausnahmen innerhalb des Waldabstandes in diesen Hinweis aufzunehmen und die jeweilige Rechtsgrundlage zu nennen. Die zuständige Forstbehörde muss im Beteiligungsverfahren diesen Ausnahmen zugestimmt haben.</p>	<p>zu 23. Der Hinweis wird nicht berücksichtigt bzw. geht ins Leere. Die Gemeinde hat keine Ausnahmeregelungen im gesetzlichen Waldabstand getroffen.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p>
	<p><u>IV. Begründung</u> In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.</p>	<p>zu 24. Die gegebenen Hinweise und Ergänzungen werden entsprechend den Abwägungsentscheidungen der Gemeinde in die Begründung eingestellt.</p>	<p>-</p>
	<p>Zu 1.2, letzter Absatz: Verbindliche Festsetzungen, insbesondere zur Oberflächenwasserbeseitigung fehlen in der Planung. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Mulden sind hierfür nicht ausreichend.</p>	<p>zu 25. Siehe hierzu Wasserbehörde Umweltbericht 6.5.5. Verbindliche Festsetzungen sind nicht erforderlich. Das Gebiet liegt innerhalb der Versickerungssatzung des ZVG, sodass das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen ist. Für die Niederschlagswasserbeseitigung der Verkehrsflächen liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis bereits vor. Eine Ableitung über Mulden ist nicht mehr erforderlich. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist gesichert. Der Umweltbericht und die Begründung werden ergänzt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>
	<p>Zu 1.3: In der Auflistung der Flurstücke ist das im Süden befindliche Flurstück 251 (teilw.) zu ergänzen. Dieses wird geringfügig in die private Grünfläche einbezogen.</p>	<p>zu 26. Das Flurstück 251 wurde mit 26 m² in den Plangeltungsbereich einbezogen. Die Überschneidung wird korrigiert und der Plangeltungsbereich wird klarstellend auf die Flurstücksgrenze verschoben. Das Flurstück 251 befindet sich im Eigentum der Gemeinde, so dass eine Beteiligung mit der Abwägungsentscheidung vorgenommen wird.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p>
	<p>Zu 1.5: Die Aktualität der Rechtsgrundlagen der Landesbauordnung M-V sowie des Bundesnaturschutzgesetzes sind zu prüfen.</p>	<p>zu 27. Die Rechtsgrundlagen werden überprüft.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>
	<p>Zu 2.1: Ein Verfahren der Innenentwicklung nach § 13b BauGB gab es so nicht. Die Ausführungen sind zu korrigieren.</p>	<p>zu 28. Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>
	<p>Zu 8.2: Gästestellplätze werden im Plangebiet bisher nicht vorgesehen. Bei einer maximalen Bebauung von bis zu 12 Wohneinheiten, sollten diese zwingend Berücksichtigung finden. Insbesondere da in der Begründung ausgeführt wird, dass entlang der Mühlenstraße bereits viele Fahrzeuge parken.</p>	<p>zu 29. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst vorzusehen. Hierzu wurde eine Festsetzung getroffen. Im Bereich der Wendeanlage können öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr angeordnet werden. Aus diesem Grund wurde die Wendeanlage größer bemessen, als in der Vorplanung der technischen Planung dargestellt. Dies ist auch im Rahmen der technischen Planung und weiteren Vorbereitung mit dem Vorhabenträger und Antragsteller abgestimmt worden. Mit der vorliegenden Ausführungsplanung sind 2 Besucherstellplätze im Bereich der Wendeanlage vorgesehen. Aus Sicht der Gemeinde ist zudem die Annahme der Maximalausnutzung je Baugrundstück in der Regel nicht begründet.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p>
	<p>Zu 10.: Die Artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen des Umweltberichts zu behandeln.</p>		
	<p>Zu 15.3: Die Gemeinde sollte sich mit dem Punkt der Folgebedarfe nochmals auseinandersetzen, da in diesem verhältnismäßig kleinen Wohngebiet bis zu 12 Wohneinheiten entstehen können.</p>		
	<p>Insgesamt fehlen in der Begründung Ausführungen zum anstehenden Gelände und wie dieses sinnvoll bebaut werden kann. Bereits an anderer Stelle in der Gemeinde kam es aufgrund der Topographie zu Schwierigkeiten. Die Planung regelt keine Abgrabungen oder Aufschüttungen, diese sind somit nur in einem Mindestmaß zulässig. Was dies jedoch für den künftigen Bauherren bedeutet, wird in der</p>		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Ich weise darauf hin, dass Ausnahmen in Bezug auf den gesetzlichen Waldabstand nur dann zulässig sind, wenn der Bebauungsplan hierzu Aussagen trifft, andernfalls wären diese Ausnahmen ausgeschlossen. Der gegebene Hinweis ist in dieser Hinsicht zu unbestimmt. Es ist daher notwendig, die tatsächlich zulässigen Ausnahmen innerhalb des Waldabstandes in diesen Hinweis aufzunehmen und die jeweilige Rechtsgrundlage zu nennen. Die zuständige Forstbehörde muss im Beteiligungsverfahren diesen Ausnahmen zugestimmt haben.</p>		
	<p><u>IV. Begründung</u> In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.</p>		
	<p>Zu 1.2, letzter Absatz: Verbindliche Festsetzungen, insbesondere zur Oberflächenwasserbeseitigung fehlen in der Planung. Die in der Planzeichnung beispielhaft dargestellten Mulden sind hierfür nicht ausreichend.</p>		
	<p>Zu 1.3: In der Auflistung der Flurstücke ist das im Süden befindliche Flurstück 251 (teilw.) zu ergänzen. Dieses wird geringfügig in die private Grünfläche einbezogen.</p>	<p>zu 30.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p>
	<p>Zu 1.5: Die Aktualität der Rechtsgrundlagen der Landesbauordnung M-V sowie des Bundesnaturschutzgesetzes sind zu prüfen.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Umweltbericht im Rahmen der Schutzgutbehandlung ausführlich behandelt. Es ist dem Plangeber jedoch nicht verwehrt, die Ergebnisse der Potentialabschätzung und die sich daraus ergebenden Maßnahmen als Hinweise im Teil B-Text aufzuführen und in der Begründung im städtebaulichen Teil darauf einzugehen. Zumal es sich hierbei um Hinweise auf die bestehende Rechtslage für die Bauherren handelt.</p>	
	<p>Zu 2.1: Ein Verfahren der Innenentwicklung nach § 13b BauGB gab es so nicht. Die Ausführungen sind zu korrigieren.</p>	<p>zu 31. Es werden zusätzliche Wohnkapazitäten in der Gemeinde Lüdersdorf geschaffen. Auch durch die bereits mehrfach aufgeführte maximale Ausschöpfung der zulässigen Zahl von Wohnungen ergibt sich bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2 bis 3 Personen aus Sicht der Gemeinde ein geringer Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen, die durch Einrichtungen außerhalb des Plangebietes im Gemeindegebiet abgedeckt werden können. Der Bedarf an Kinderspielplatzfläche wird durch die Hausgärten und die angrenzenden Freiflächen abgedeckt. Die Begründung wird ergänzt, neue Anforderungen an Wohnfolgebedarfe ergeben sich nach erneuter Prüfung aus Sicht der Gemeinde nicht.</p>	<p>Zu berücksichtigen. Eine Prüfung ist erfolgt. Die möglichen zusätzlichen Bedarfe können abgedeckt werden.</p>
	<p>Zu 10.: Die Artenschutzrechtlichen Belange sind im Rahmen des Umweltberichts zu behandeln.</p>	<p>zu 32. Das Plangebiet kann entsprechend den getroffenen Festsetzungen städtebaulich sinnvoll bebaut werden. In der Begründung finden sich z.B. Ausführungen zu einer Bebauung mit Souterrain. In der Regel wird in einer Begründung zum Bebauungsplan die jeweilige Festsetzung begründet und es ist unüblich nunmehr noch den Verzicht von Festsetzungen zu begründen wie vorgeschlagen. Probleme mit der Topographie an anderer Stelle in der Gemeinde sind ebenso nicht in diesem Planverfahren zu lösen. Die Vorgaben für die Festsetzung der Höhenlage sind ausführlich im Text-Teil B festgelegt und bestimmen den Höhenpunkt hinreichend. Es ist auch nicht dargelegt, was unter Grundstücken zu verstehen ist, die ohne Weiteres bebaut werden können.</p>	<p>Zu berücksichtigen. Eine Prüfung ist erfolgt. Zusätzliche städtebauliche Festsetzungen ergeben sich nicht.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Begründung nicht erläutert. Ich empfehle der Gemeinde, sich hiermit nochmals auseinanderzusetzen. Bei den entstehenden Grundstücken handelt es sich nicht um Flächen, die ohne Weiteres bebaut werden können.</p> <p>Vorbeugender Brandschutz</p> <p>Brandschutz – Grundsätzliches</p> <p>Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)</p> <p><u>Erreichbarkeit bebaubarer Flächen</u></p> <p>Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.</p> <p>Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.</p> <p>Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.</p> <p style="text-align: right;">Seite 6/19</p>	<p>zu 33.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zur Löschwasserbereitstellung und zur Sicherung des Grundschutzes durch die Gemeinde werden zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz erfolgt über eine Löschwasserzisterne unterhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.</p> <p>Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.</p> <p>Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)</p> <p>Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr) • Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 • Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch <p>Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.</p> <p>Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.</p> <p>Richtwerte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • offene Wohngebiete 140 m • geschlossene Wohngebiete 120 m • Geschäftsstraßen 100 m <p style="text-align: right; font-size: small;">Seite 7/19</p>	<p>21 33.</p>	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss								
	<p>Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.</p> <p>Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.</p> <p>Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p>auf Basis der eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.</p> <p>Untere Bauaufsichtsbehörde</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 2 Abs. 1 LBauO M-V Aufschüttungen und Abgrabungen bauliche Anlagen sind, die ggf. Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 LBauO M-V erzeugen.</p> <p>FD Umwelt und Regionalentwicklung</p> <p>Untere Wasserbehörde</p> <table border="1" data-bbox="62 914 851 1169"> <thead> <tr> <th colspan="2">Untere Wasserbehörde</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="background-color: red;"></td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td style="background-color: yellow; text-align: center; font-size: 2em;">X</td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td style="background-color: green;"></td> </tr> </tbody> </table> <p>Zum Entwurf Mai 2024 mit Konzeptplanung zu Erschließung von Ingenieurbüro Möller, Juni 2024, und mit Geotechnischem Bericht Kenn.-Nr. 047-A-22 nehme ich über ergangene Stellungnahmen hinaus wie folgt Stellung:</p>	Untere Wasserbehörde		Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		<p>zu 34. Es sind keine Änderungen vorzunehmen.</p> <p>zu 35. Der Hinweis wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und ist bei der Realisierung von Vorhaben zu beachten. Die gesetzlichen Bestimmungen der LBauO M-V sind einzuhalten. Die Gemeinde hat die Festsetzungen zur Höhenlage getroffen, dass die Bebauung in das Gelände eingebettet wird. Die im Zusammenhang mit der Bebauung erforderlichen Auf- und Abtragungen für die Herstellung des Gebäudes sind im Zuge der Baumaßnahme zulässig; es wird dabei davon ausgegangen, dass die Grundstücksfreiflächen, die nicht mit der Überbauung zu tun haben, nicht verändert werden.</p> <p>B zu 1. Die entgegenstehenden Belange werden in die Abwägung der Gemeinde eingestellt.</p> <p>zu 2. Die Unterlagen/ Grundlagen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen. Ergänzung der Begründung.</p> <p>-</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
Untere Wasserbehörde											
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.											
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X										
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.											

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><u>1. Wasserversorgung:</u></p> <p>Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.</p> <p><u>2. Abwasserentsorgung:</u></p> <p>Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.</p> <p><u>3. Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung:</u></p> <p>Gemäß den folgenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen sind in den Festsetzungen zum B-Plan eindeutige Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung zu treffen.</p> <p>In der Begründung zum B-Plan unter 11.3 Pkt. ist eine Ableitung des Niederschlagswassers in die Vorflut beschrieben. Mit den Ausführungen des Pkt. 6.5.5 im Umweltbericht wurden Muldenversickerungen in südlichen Bereichen des Plangebietes vorgesehen.</p> <p>Im Straßenkörper (öffentlicher Bereich) soll über Rohrigolen die Niederschlagswasserableitung erfolgen. Die Dimensionierung wurde nachgewiesen, wie ebenfalls die Bewertung nach ATVDWA M 153 mit zusätzlichen Sandfangschächten.</p> <p>Auf den privaten Bauflächen ist die Versickerungsplanung zu konkretisieren, da die Ortslage Lüdersdorf Bestandteil der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen ist. Diese ist vor Satzungsbeschluss der unteren Wasserbehörde vorzulegen.</p> <p>Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.</p> <p style="text-align: right; font-size: small;">Seite 9/19</p>	<p>zu 3. Die Aussagen zur Wasserversorgung nimmt die Gemeinde zur Kenntnis. Die Inhalte sind bereits Gegenstand der Begründung.</p> <p>zu 4. Die Aussagen zur Abwasserentsorgung nimmt die Gemeinde zur Kenntnis. Die Inhalte sind bereits Gegenstand der Begründung.</p> <p>zu 5. Für die Niederschlagswasserbeseitigung war zunächst die Ableitung in die Vorflut vorgesehen. Die mit den Entwurfsunterlagen vorgelegte Konzeptlösung des technischen Planers sieht eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet vor. Die Gemeinde Lüdersdorf und das Plangebiet befinden sich innerhalb der Versickerungssatzung des ZVG. Zur Sicherstellung der Niederschlagswasserbeseitigung der Planstraße mit Wendeanlage sind 2 Rohrigolen innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen. Hierzu wurde die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis am 14.11.2024 bei der zuständigen unteren Wasserbehörde beantragt. Mit der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 27.11.2024 für die Niederschlagswasserbeseitigung der geplanten Planstraße innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung eines Leitungsrechtes nicht weiter erforderlich. Das Gebiet liegt innerhalb der Versickerungssatzung des ZVG, sodass das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen ist. Für die Niederschlagswasserbeseitigung der Verkehrsflächen liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis bereits vor. Eine Ableitung über Mulden ist nicht mehr erforderlich. Die Versickerung erfolgt insgesamt auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes unter Beachtung der Anforderungen der Versickerungssatzung.</p> <p>Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen gehen diese in das Eigentum der Gemeinde über, so dass in diesem Zusammenhang die Folgekosten der Unterhaltung durch die Gemeinde zu berücksichtigen sind.</p> <p>zu 6. Die Versickerung erfolgt insgesamt auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes unter Beachtung der Anforderungen der Versickerungssatzung des ZVG. Innerhalb der Baugrundstücke und der privaten Grünflächen bestehen Möglichkeiten der Muldenversickerung oder einer oberflächigen Wasserführung. Der vorliegende Geotechnische Bericht stellt auf eine Versickerungsfähigkeit der Baugrundstücke ab.</p> <p>zu 7. Es wird hierzu auf die textliche Festsetzung I.5.1 verwiesen, die diesen Sachverhalt bereits berücksichtigt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen. Auf das Leitungsrecht im WA2-Gebiet wird verzichtet.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>4. Gewässerschutz:</p> <p>Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.</p> <p>LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.</p> <p>Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen (bei WSG siehe oben entfällt Erdwärmesonde) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.</p> <p>Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.</p> <p>Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.</p> <p>Nach § 5 WHG ist jeder, der durch Hochwasser betroffen sein kann, verpflichtet, im Rahmen des ihm Möglichen und Zumutbaren, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.</p> <p>Neben den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten wird auf Starkregen- sowie Dauerregenereignisse mit jeweils beträchtlichen Gesamtniederschlagsmengen im Rahmen des Klimawandels hingewiesen. Auf den Baugrundstücken sollten Flächen für die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers zugunsten des</p>	<p>zu 8. Der Hinweis ist auf der Ebene der Vorhabenrealisierung im nachgelagerten Verfahren bei Erfordernis zu beachten. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>zu 9. Der Hinweis wird in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>zu 10. Es wird auf den Hinweis Nr. 4 verwiesen. Der Sachverhalt ist bereits berücksichtigt.</p> <p>zu 11. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei Umsetzung des Bebauungsplanes, wenn erforderlich, berücksichtigt.</p> <p>zu 12. Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechend der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (Kartenportal Umwelt M-V) werden keine Betroffenheiten dargestellt.</p> <p>zu 13. Der Bebauungsplan sieht auf der Grundlage des vorliegenden Bodengutachtens eine Versickerung des Niederschlagswassers vor. Die Baugrundstücke sind ausreichend groß bemessen und unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ bleiben Möglichkeiten der Anordnung für die natürliche Versickerung auf den Baugrundstücken und den privaten Grünflächen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss						
	<p>Hochwasserschutzes freigehalten werden. Voraussetzung ist die fachtechnische Ermittlung und Bewertung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, der Gefahr und den Anforderungen bei Hochwasserereignissen (insb. Starkregen).</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 10px;"> <p>Rechtsgrundlagen</p> </div> <p>WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen BauGB Baugesetzbuch</p> <p>Untere Immissionsschutzbehörde</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 10px;"> <p>Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="width: 30px; background-color: red;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td style="width: 30px; background-color: yellow;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td style="width: 30px; background-color: green; text-align: center; color: white;">x</td> </tr> </table> <p>Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken oder Versagensgründe gegenüber dem Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“ für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf mit Planungsstand vom Mai 2024, da von dem Vorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Belange im Zuständigkeitsbereich der Unteren Immissionsschutzbehörde betroffen sind, die zwingend einer Regelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bedürfen.</p> <p>Das Plangebiet liegt ausweislich der Ergebnisse der bundesweiten Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes im Rahmen der Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie außerhalb der 45 dB(A)-Isophone für den Beurteilungspegel L_{NIGHT} sowie außerhalb der 55 dB(A)-Isophone für den Beurteilungspegel L_{DEN}. Das Auftreten schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch Immissionen des Schienenverkehrs ist innerhalb des Plangebietes somit nicht zu befürchten.</p> <p>Im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Fluglärmimmissionen des Flugbetriebes des dem Plangebiet benachbarten Flughafens Lübeck-Blankensee liegt</p>	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.		Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	x	<p style="text-align: right;">zu 13.</p> <p style="text-align: right;">14.</p> <p style="text-align: center;">C</p> <p>zu 14. Die Rechtsgrundlagen werden ergänzt.</p> <p>C zu 1. Die Gemeinde nimmt die Aussagen, dass keine Immissionskonflikte bestehen zur Kenntnis und ergänzt diesbezüglich die Begründung.</p> <p style="text-align: right;">1.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.									
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.									
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	x								

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss								
	<p>das Plangebiet außerhalb der gemäß Fluglärmschutzgesetz definierten drei Schutzzonen und damit außerhalb des Lärmschutzbereiches.</p> <p>Von der geplanten Wohnnutzung selbst sind keine relevanten Emissionen in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu besorgen.</p> <p>Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Untere Naturschutzbehörde</p> <table border="1" data-bbox="69 549 842 804"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="69 549 842 596">Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="69 596 748 667">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td data-bbox="748 596 842 667" style="background-color: red;"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="69 667 748 737">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td data-bbox="748 667 842 737" style="background-color: yellow; text-align: center; font-weight: bold;">X</td> </tr> <tr> <td data-bbox="69 737 748 804">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td data-bbox="748 737 842 804" style="background-color: green;"></td> </tr> </tbody> </table> <p>1. Eingriffsregelung: Frau Hamann</p> <p>Laut Umweltbericht ist für die Kompensation der mit dem B-Plan Nr. 15 der Gemeindegebiet Lüdersdorf vorbereiteten Eingriffe die Nutzung eines Ökokontos in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ oder die Umsetzung einer „geeigneten extensiven Maßnahme“ innerhalb des Gemeindegebiets angedacht. Ein konkretes Ökokonto bzw. eine geeignete Kompensationsmaßnahme wurden nicht genannt.</p> <p>Die Belange der Eingriffsregelung sind in der Bauleitplanung abschließend zu regeln. Die zum B-Plan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf eingereichte Eingriffsermittlung ist nicht vollständig und inhaltlich nicht ausreichend bestimmt. In der Bilanz fehlt die Angabe zu einer konkreten Kompensationsmaßnahme. Die Maßnahme muss geeignet sein, die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft funktionsbezogen zu kompensieren. Eine naturschutzfachliche Beurteilung der Planung ist auf Grund der unvollständigen Abarbeitung der Eingriffsregelung nicht möglich.</p>	Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann		Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		<p style="text-align: right;">zu 1</p> <p style="text-align: center;">D zu 1. Kenntnisnahme.</p> <p style="text-align: center;">E zu 1. Die entgegenstehenden Belange werden in die Abwägung der Gemeinde eingestellt.</p> <p style="text-align: right;">zu 2. Die erforderlichen Ökopunkte wurden gesichert. Der Vertrag mit der Landesforstanstalt liegt vor. Es handelt sich um das Ökokonto LRO-020 „Naturwald Sigge Charlottenthal“. Gemäß Vertrag sind 7.604 Ökopunkte abgesichert.</p>	<p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">Zu berücksichtigen.</p>
Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann											
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.											
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X										
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.											

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Ich weise darauf hin, dass Kompensationsmaßnahmen den naturschutzrechtlichen Anforderungen, hier der Anlage 6 der HzE 2018, entsprechen müssen. Der Maßnahmenkatalog der Anlage 6 ist abschließend. Abweichungen sind nicht möglich.</p> <p>Bei der Inanspruchnahme eines Ökokontos ist dieses konkret zu benennen und darzulegen, dass dieses Konto geeignet ist, die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft funktionsbezogen zu kompensieren. Entsprechende Unterlagen sind zur Prüfung nachzureichen.</p> <p>Vor Satzungsbeschluss ist der Zulassungsbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde die schriftliche Bestätigung des Ökokontoinhabers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde ist dann über den Satzungsbeschluss zu informieren. Durch diese wird dann die Abbuchung von dem Ökokonto veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).</p> <p>Unter dem Punkt 11.3 im Umweltbericht wird ausgeführt, dass die Überwachung und Dokumentation des Erfolges bei Kompensations- und Ersatzmaßnahmen sowie bei Ersatzpflanzungen durch die untere Naturschutzbehörde erfolgt. Das widerspricht § 4c BauGB. Danach sind die Gemeinden zuständig für die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten. Diese Ausführung im Umweltbericht ist daher zu ändern.</p> <p>Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann</p> <p>Entsprechend des Umweltberichts wurde innerhalb des Plangeltungsbereichs ein Großteil des Baumbestands bereits gerodet. Anhand einer Luftbildauswertung wurde ermittelt, dass sich auf der Fläche mehrere Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm befanden. Die Baumart kann nicht mehr bestimmt werden. Um auszuschließen, dass die Fällung geschützter Bäume und deren Ersatz nicht berücksichtigt wurde, sollen diese Bäume durch 5 Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Dem wird grundsätzlich gefolgt.</p> <p>Der Ausgleich für die Fällung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Da es sich bei geschützten Bäumen ausschließlich um Laub- bzw. Nadelbäume handeln kann, sollten, um einen adäquaten Ausgleich zu gewährleisten, für die Kompensation der Eingriffe in diese Gehölzbestände auch wieder Laubbäume als Ersatz gepflanzt werden.</p>	<p>zu 2.</p> <p>zu 3. Die Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten. Dies wird in der allgemein verständlichen Zusammenfassung (Pkt. 11.3) ergänzt. Die Fachbehörden sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinden darauf hinzuweisen, wenn ihnen Erkenntnisse vorliegen, die insbesondere auf nachteilige unvorhergesehene Umweltauswirkungen hinweisen. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde die Zusammenarbeit mit der Fachbehörde stets als erforderlich an. Die allgemein verständliche Zusammenfassung wird um die Zuständigkeit der Gemeinde ergänzt.</p> <p>zu 4. Mit der Festsetzung II.2.1 wird sichergestellt, dass im Plangebiet zum Ausgleich der gerodeten Bäume mindestens 13 Bäume neu anzupflanzen sind, da jedes Baugrundstück größer als 500 m² ist und ein Baugrundstück voraussichtlich größer als 1000 m² ist. Somit geht der festgesetzte Ausgleich hinsichtlich der Anzahl weit über die erforderlichen 5 Ausgleichspflanzungen hinaus. Aus diesem Grund ist die Gemeinde von den Qualitäten gemäß Baumschutzkompensationserlass abgewichen, da aufgrund der Größe der Baugrundstücke durchaus das Anpflanzen vom mindestens 2 Laubbäumen oder Obstgehölzen aus Sicht der Gemeinde möglich ist. Neben dem Ausgleich für die gerodeten Bäume besteht das Ziel der Gemeinde, die Biodiversität zu erhöhen und den Übergang zum Landschaftsraum weicher zu gestalten.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes werden 6 Baugrundstücke vorbereitet. Die Gemeinde folgt der Forderung der Behörde und passt die Pflanzqualität für den anzupflanzenden Laubbaum gemäß Baumschutzkompensationserlass an. Neben dieser Ausgleichspflanzung wäre noch je nach Grundstücksgröße mindestens 1 Obstbaum anzupflanzen.</p> <p>Die Pflanzqualität wird auf 16/ 18 cm Stammumfang ergänzt.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Dabei sind die Qualitäten entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses (Punkt 3.1.8 Abs. 1) zu verwenden. Gründe für eine Abweichung von den naturschutzrechtlichen Vorgaben liegen nicht vor.</p> <p>Die Anpflanzung von Obstbäumen als Nieder- oder Halbstamm mit einem Stammumfang von 6 cm (s. Textteil B Punkt 2.1 des Satzungsentwurfs) werden als Kompensation für die Fällung geschützter Bäume nicht anerkannt. Diese Bäume erfüllen die Qualitätsanforderung für eine Kompensationspflanzung nicht.</p> <p><u>Landschaftsplanung: Frau Basse</u></p> <p>Folgender Hinweis zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes sollte im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:</p> <p>Auf S. 75 der B-Planbegründung wird zu diesem Aspekt Folgendes ausgeführt:</p> <p><i>„Die Wohnbebauung im Plangebiet wird aufgrund der Topografie weithin von Wahrsow 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.“</i></p> <p>Diese Aussagen finden allerdings keinen Niederschlag in der Planzeichnung bzw. in den textlichen Festsetzungen, was nachgeholt werden sollte, auch um den gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Anforderungen des Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes (GLRP) Westmecklenburg (S. III-109, Nr. III.4.7.3) an die Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen, wonach im Übergang zur freien Landschaft regionaltypisch ausgebildete Ortsränder u. a. durch Gehölzstrukturen entwickelt werden sollen.</p> <p><u>Artenschutz: Herr Höpel</u></p> <p>Die in der Begründung zum B-Plan aufgeführten und in die Satzung, Teil B Text unter Hinweise, Punkt 6, aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, sind bei der Umsetzung der Planung entsprechend einzuhalten und umzusetzen.</p> <p>Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population</p> <p style="text-align: right;"><small>Seite 14/19</small></p>	<p>zu 5. Die Anforderungen an das Landschaftsbild wurden auch auf der Ebene des Landschaftsplanes betrachtet. Es handelt sich um eine Arrondierung der Flächen, die bereits ursprünglich anthropogen durch gärtnerische Nutzung genutzt waren. Zur Einbindung in die Landschaft werden Anpflanzungen auf den Baugrundstücken vorgeschlagen. Zur Landschaft hin wurden Vegetationsflächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Obstwiese festgesetzt. Einzelbaumpflanzungen sichern die Einbettung in die Landschaft. Für die Anpflanzung werden standortgerechte heimische Gehölze oder Obstgehölze verwendet. Durch die Anpflanzung wird die Auswirkung als gering erheblich angesehen.</p> <p>zu 6. Durch die Aufnahme von Hinweisen werden die zukünftigen Bauherren auf die geltende Rechtslage hingewiesen. Mit dem Hinweis wird auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des BNatSchG und hier insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. und auf die Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) hingewiesen. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren können weitergehende Auflagen durch die zuständige Behörde erteilt werden bzw. Nachweise zur Erteilung einer Genehmigung verlangt werden. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde nachgewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften der Realisierung des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen. Die Begründung wird ergänzt. Der Hinweis 6.4 ist entbehrlich, da hierzu eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB getroffen wurde. Nach der Bestandsaufnahme im Gebiet sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu befürchten. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>verschlechtern kann. Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Tiere und Pflanzen besonders und streng geschützter Arten unter Beachtung des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu ermitteln und entsprechend darzustellen.</p> <p>Die vorgelegte Planung enthält einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer (Stand April 2024), hier auf Grundlage einer Potentialanalyse. Darin wird dargelegt, dass es bei Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Brutvögel, Amphibien und Reptilien, nicht zu Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann. Die vorgeschlagenen Maßnahmen beziehen sich dabei auf Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen bei bauvorbereitenden Maßnahmen, hier auf eine Zeitenregelungen für der Abbruch noch vorhandener Gebäude und erforderliche Gehölz- und Baumfällarbeiten sowie bei Erdarbeiten.</p> <p>Diese Maßnahmen wurden in der Begründung zum B-Plan sowie in die Satzung, Teil B Text, hier unter Punkt 6 der Hinweise, mit aufgenommen.</p> <p>Sofern sichergestellt wird, dass bei der Umsetzung der Planung die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entsprechend eingehalten und umgesetzt werden, wird die Einschätzung mitgetragen, entgegenstehenden Belange sind derzeit keine erkennbar.</p> <p>6. Biotopschutz: Herr Höpel</p> <p>Es sind laut Umweltbericht keine nach § 20 Abs. 1 NatSchAG geschützten Biotope direkt betroffen. Auch werden keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen von im Umfeld des Plangebietes gelegenen geschützten Biotopen prognostiziert, da bereits aktuell Vorbelastungen bestehen, die deutlich näher an diesen Biotopen liegen als das Plangebiet.</p> <p>Belange des gesetzlichen Biotopschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.</p> <p>7. Natura 2000: Herr Höpel</p> <p>Natura 2000-Gebiete sind durch die vorliegenden Planung nicht betroffen.</p> <div style="background-color: #e0e0e0; padding: 2px; margin: 5px 0;">Rechtsgrundlagen</div> <p>BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)</p>	<p>zu 7. Kenntnisnahme und Ergänzung der Begründung.</p> <p>zu 8. Kenntnisnahme und Ergänzung der Begründung.</p> <p>zu 9. Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>-</p>



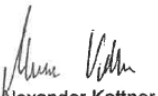

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>FD Recht und Kommunalaufsicht</p> <p>Kommunalaufsicht Keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</p> <p>Untere Straßenverkehrsbehörde</p> <p>das o. g. Vorhaben werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.</p> <p>Einige Hinweise zur möglichen Verkehrsführung möchte ich dennoch geben: Zu klären ist, welche Beschilderung des B-Plan-Gebietes Nr. 15 angestrebt wird.</p> <p>Die Verwaltungsvorschrift zur StVO stellt klare Vorgaben zur Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches heraus, die ich kurz nennen möchte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sehr geringe Frequentierung durch Verkehr, - eine überwiegende Aufenthaltsfunktion muss vorliegen, - ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite ist erforderlich, - Vorsorge für den ruhenden Verkehr ist zu treffen und <p>mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen sollen in verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden.</p> <p>Sollte die Ausschilderung als verkehrsberuhigter Bereich nicht verfolgt werden, wäre zu prüfen, ob die Realisierung eines gemeinsamen Geh- und Radweges (VZ 240) mit einem Mindestmaß von 2,50m möglich ist. Dies stellt einen enormen Sicherheitsgewinn für Radfahrer/innen dar. Bei der Realisierung eines reinen Gehweges müssten Radfahrer/innen sich auf der Straße fortbewegen.</p> <p>Sofern im Zuge der Bauarbeiten öffentlicher Verkehrsgrund beansprucht wird, ist ein Antragsverfahren nach § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.</p> <p>Sollte Beschilderung versetzt, ergänzt oder entfernt werden, ist ein Antragsverfahren gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.</p>	<p>F zu 1. Kenntnisnahme.</p> <p>G zu 1. Es wird durch die Gemeinde zur Kenntnis genommen, dass aus straßenverkehrlicher Sicht keine Einwände bestehen.</p> <p>zu 2. Die Gemeinde nimmt die Ausführungen und die Hinweise zur Kenntnis. Die Behörde hat zur Vorplanung der technischen Planung eine ergänzende Stellungnahme abgegeben. Diese wird nachfolgend behandelt.</p> <p>zu 3. Der Hinweis ist im Rahmen der Realisierung der Erschließung zu berücksichtigen und wird auf der Ebene des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 4. Der Hinweis ist im Rahmen der Realisierung der Erschließung zu berücksichtigen und wird auf der Ebene des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p>	<p>-</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>


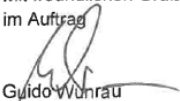
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>FD Kreisinfrastruktur Straßenaufsichtsbehörde</p> <p>entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für die zu planenden Straße und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind <u>außerhalb</u> des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen <u>zusätzlich</u> zu berücksichtigen. 2. Eine detailliertere Stellungnahme ist aufgrund der vorliegenden Planunterlagen ohne Bemaßung der Verkehrsanlagen und ohne Straßenquerschnitte nicht möglich. <p>Die Ausführungsunterlagen für die öffentliche Erschließungsstraße sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.</p> <p>Straßenbaulastträger</p> <p>zum o.g. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p> <p>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</p> <p>nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.</p> <p>Abfallwirtschaftsbetrieb</p> <p>aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises NWM bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung. Die Abfallentsorgung für das Plangebiet kann über die geplante Erschließungsstraße sowie der vorgesehenen Wendeanlage gewährleistet werden. Diese soll entsprechend dem Verkehrs- & Erschließungskonzepts so ausgelegt werden, dass eine Befahrung mit 3-achsigen Sammelfahrzeugen möglich ist.</p>	<p>H zu 1. Dem B-Planentwurf liegt die Vorplanung des technischen Planers in Abstimmung mit dem Vorhabenträger zugrunde. Die Vorplanung war Gegenstand der Beteiligungsunterlagen der Behörden und TÖB. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden entsprechend der Vorplanung in den B-Planentwurf übernommen und berücksichtigt. Abweichend davon wurde die Wendeanlage größer ausgebaut, um ggf. Flächen für den ruhenden Verkehr anordnen zu können. Die Gemeinde geht davon aus, dass die allgemeinen Hinweise im Rahmen der Vorplanung bereits berücksichtigt wurden bzw. in der nachgelagerten Ausführungsplanung berücksichtigt werden.</p> <p>zu 2. Die Bemaßung der Verkehrsanlagen, die Darstellung von Straßenquerschnitten sowie der Schlepplängennachweis sind Gegenstand der technischen Vorplanung. Mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB standen die Unterlagen den Behörden elektronisch zur Verfügung. Darauf wurde im Anschreiben zur Behördenbeteiligung durch das Amt Schönberger Land explizit hingewiesen. Die Abgabe einer Stellungnahme war somit möglich. Dem B-Planentwurf liegt die Vorplanung des technischen Planers in Abstimmung mit dem Vorhabenträger zugrunde, so dass die Gemeinde davon ausgeht, dass die festgesetzten Verkehrsflächen für die Erschließung des Plangebietes den gesetzlichen Regelungen entsprechen und der technische Planer regelkonforme Unterlagen zur Verfügung gestellt hat. Die Behörde hat zur Vorplanung der technischen Planung eine ergänzende Stellungnahme abgegeben. Diese wird nachfolgend behandelt.</p> <p>zu 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im nachgelagerten Verfahren umzusetzen.</p> <p>zu 4. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass keine Betroffenheiten bestehen und keine Einwände vorgebracht werden.</p> <p>I zu 1. Keine Bedenken.</p> <p>J zu 1. Es bestehen seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes keine Bedenken.</p> <p>zu 2. Die Sachverhaltsdarstellung entspricht der technischen Vorplanung.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen. Die Belange der technischen Planung werden gemäß ergänzender Stellungnahme zur Vorplanung der technischen Planung behandelt.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung sind die Abfallsammelbehälter am jeweiligen Abfuhrtag rechtzeitig durch die Grundstücksbewohner an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Hierzu wird auf die betreffenden Regelungen der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg verwiesen.</p> <p>Im Übrigen wird für die weitere Planung um Beachtung der nachfolgenden Hinweise gebeten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Derzeit werden im LK NWM 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein. 2. Die Mindeststraßenbreite beträgt 3,55 m (ohne Gegenverkehr) bzw. 4,75 m, wenn Gegenverkehr nicht ausgeschlossen werden kann. Die lichte Durchfahrts Höhe beträgt mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht dieses Lichtraumprofil hineinragen. 3. Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RAST 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der (Neu-) Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen. Dies gilt auch bei der Gestaltung von Pflanzinseln o.ä. zur Verkehrsberuhigung. 4. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung eingesetzt werden sollen, ist die erforderliche Bodenfreiheit der hinteren Standplätze zu beachten, damit eine gefahrlose Überfahrung möglich ist. 5. Die geplante Wendeanlage muss frei von jeglichen Hindernissen (baulichen Anlagen, geparkten Fahrzeugen) gehalten werden. 6. Bei der Festlegung der straßenseitigen Grundstücksgrenzen im Bereich der Wendeanlage/ Einmündungen und Kurven ist auf den Fahrzeugüberhang von bis zu 1,00 m zu achten. In diesem Bereich sind baulichen Anlagen und Einfriedungen auszuschließen. Andernfalls können Beschädigungen an selbigen und am Fahrzeug nicht ausgeschlossen werden. Zudem kann dies zu Beeinträchtigungen bei der Leichtigkeit der Abfallentsorgung führen. 7. Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen. 8. Die Abfallbehälter dürfen am Vortag der Abholung frühestens ab 18:00 Uhr, spätestens jedoch bis 06:00 Uhr morgens des Abfuhrtages (bei feiertagsbedingten Terminverschiebungen ab 05:00 Uhr morgens) bereitgestellt werden. Nach der Leerung sind die Abfallbehälter unverzüglich auf die Grundstücke zurückzuholen. Bei der Bereitstellung der Behälter ist darauf zu achten, dass diese keine Beeinträchtigungen für den fließenden Verkehr (Fahrzeuge, Fußgänger) darstellen. 	<p>zu 3. Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird im Bauleitplanverfahren zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 4. Die aufgeführten Hinweise betreffen in der Hauptsache die Umsetzung der Planung und werden an den Vorhabenträger und den technischen Fachplaner weitergegeben (ggf. bedarf es vertraglicher Regelungen).</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>


lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><u>FD Kataster und Vermessung</u> Keine Stellungnahme abgegeben.</p> <p style="text-align: right;">(K) 1,</p>	<p>K zu 1. Kenntnisnahme.</p>	<p>-</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">II. 1a</p> <p><small>Original Message processed by david@</small></p> <p>AW: B-Plan Nr. 15 "Mühlenstraße" der Gemeinde Lüdersdorf (abgelegt im CC ECM) 15. April 2025, 08:54 Uhr Von Berchtold, Nils An 'Stefanie Müller' Cc Christian Lange (c.lange@ingbuero-moeller.de)</p> <p>Sehr geehrte Frau Müller,</p> <p>wie telefonisch schon besprochen, ändere ich meine Stellungnahme zum B-Plan Nr. 15 vom August 2024 nicht.</p> <p>Zur Vorplanung vom Ingenieurbüro Möller nehme ich wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ich beurteile nur den reinen Straßenbau einschließlich der Straßenabläufe. Ansonsten ist die Prüfung und Genehmigung der Entwässerung Aufgabe der Unteren Wasserbehörde. Dort ist die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. • Lt. B-Plan ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgelegt und keine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wie ein verkehrs- bzw. geschwindigkeitsberuhigter Bereich. Dies hat zur Folge, dass dort eine Geschwindigkeit innerorts von 50 Km/h gilt. Damit können keine eingeschränkten Bewegungsspielräume, die geringere Geschwindigkeiten erfordern, der Planung zugrunde gelegt werden mit gemäß RAST 06 reduzierten seitlichen Sicherheitsräumen. Damit sind die Bankette mit 0,25 m zu schmal. Es sind jeweils 0,50 m vorzusehen, um das Lichtraumprofil zu gewährleisten. Dieses ist außerdem von Einbauten, wie z.B. Beleuchtungsmasten, freizuhalten. • Der höhenmäßige Anschluss an die Mühlenstraße ist z.B. durch Ausrunden der Gradienten befahrbar zu gestalten. <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Dipl.-Ing. N. Berchtold Sachbearbeiter</p> <p>_____</p> <p>Landkreis Nordwestmecklenburg FD Kreisinfrastruktur FG Hoch- und Straßenbau</p>	<p>Zu 1. Die Prüfung und Genehmigung der Entwässerung ist erfolgt. Der Planung liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis mit Datum vom 27.11.2024 zugrunde.</p> <p>Zu 2. Aufgrund der geringen Länge der öffentlichen Erschließungsstraße mit anschließender Wendeanlage kann eine Geschwindigkeit von 50 km/h von sich aus nicht erreicht werden, sodass folgerichtig hier die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung erfolgt. Durch das beauftragte Ingenieurbüro wurden Hinweise zur Erschließung und zur Ver- und Entsorgung vorgetragen. Danach kann gemäß Mitteilung vom 28. Januar 2026 von einer Vereinbarkeit ausgegangen werden. Die Realisierung der Verkehrsflächen als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist aufzunehmen. Der Querschnitt der Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Damit wird den Anforderungen Rechnung getragen. Dies ist die Vorgabe aus der Mitteilung vom 28. Januar 2026. Die Wendeanlage wird mit der Ausrichtung geregelt. Die klarstellende Regelung erfolgt im Zuge der Fachgenehmigung. Hier ist die Begründung beizufügen bezüglich der Abweichung von der RAST. Die Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes liegt vor. Die Begegnungsfälle werden begründet. Der Schleppkurvennachweis liegt vor. Der Begegnungsfall PKW/ Müllfahrzeug wird aufgrund der möglichen Sichtbeziehungen als nicht maßgebend gesehen, so die technischen Planer. Die Ausbaubreiten lassen den Begegnungsfall PKW/ PKW zu. Die Wendeanlage ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche entsprechend vorzusehen. Hierbei ist die Anpassung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung durch Berücksichtigung von Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind und zur Verkehrsfläche gehören, im Bereich der Wendeanlage gemäß der vorliegenden technischen Planung beachtet worden. Im Bereich der Wendeanlage ist es möglich und vorgesehen, zwei öffentliche Stellplätze auszuweisen (Parkplätze). Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren der Ausführungsplanung können weitergehende Auflagen und Hinweise erteilt werden.</p> <p>Zu 3. Der Hinweis ist im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss								
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;">  <div style="text-align: center;"> <h2>Bergamt Stralsund</h2> </div>  </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <p>II.4</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="width: 45%;"> <p style="font-size: small;">Bergamt Stralsund Postfach 1138 - 18401 Stralsund</p> <p>Amt Schönberger Land für die Gemeinde Lüdersdorf Am Markt 15 23923 Schönberg</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 100px; text-align: center;"> <p>Amt Schönberger Land</p> <p>30. Juli 2024</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr> <td>STAB</td> <td>FB I</td> <td>FB II</td> <td>FB III</td> <td>FB IV</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> </div> <p style="font-size: x-small;">Ihr Zeichen / vom 21.06.2024</p> <p style="font-size: x-small;">Mein Zeichen / vom GÜ</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Bearb.: Frau Günther</p> <p>Fon: 0385 / 588 890 00 Fax: 0385 / 588 890 42 Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de</p> <p>www.bergamt-mv.de</p> <p>Reg Nr. 1884/24 Az. 512/13074/486-2024</p> <p style="font-size: x-small;">Telefon 890 34</p> <p style="font-size: x-small;">Datum 29.07.2024</p> </div> </div> <h3 style="text-align: center; margin-top: 20px;">STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND</h3> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme</p> <p style="text-align: center;">Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“ für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf</p> <p>berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.</p> <p>Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.</p> <p>Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen und Glückauf Im Auftrag</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 20px;">   </div>	STAB	FB I	FB II	FB III	FB IV					
STAB	FB I	FB II	FB III	FB IV							

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">Straßenbauamt Schwerin</p> <p style="text-align: center;"><small>Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin</small></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Amt Schönberger Land FB IV, Bauleitplanung Am Markt 15 23923 Schönberg</p> <p>per E-Mail: d.horn@schoenberger-land.de</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;">  <p>Bearbeiter: Frau Nieseler Telefon: 0385 588 81 316 Telefax: 0385 588 81 800 E-Mail: Michaela.Nieseler@sbv.mv-regierung.de</p> <p>Geschäftszeichen: 2331-512-00-A15_LÜDE_BP15_2024-141 (Bitte bei Antwort angeben)</p> <p>Datum: 29. Juni 2024</p> </div> </div> <p>Stellungnahme zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“ für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung bzw. der interkommunalen Abstimmung gem. §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sowie Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Ihre E-Mail vom 21.06.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Ihrem Schreiben haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über die Absicht der Gemeinde Lüdersdorf bzgl. des o. g. Bebauungsplanes informiert. Der Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 21.06.2024. Dazu haben Sie Unterlagen in digitaler Form eingereicht bzw. online zur Verfügung gestellt. Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich eingesehen und nehme wie folgt Stellung:</p> <p>Der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf kann in der eingereichten Fassung zugestimmt werden.</p> <p>Im beplanten Bereich sind keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen. Die Belange des Straßenbauamtes Schwerin werden nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p> Guido Wühr Dizement Netz und Betrieb</p>	<p style="text-align: right; margin-right: 20px;">II.6</p> <p>zu 1. Sachverhaltsdarstellung.</p> <p>zu 2. Zustimmung zu der vorliegenden Fassung. Keine Belange berührt. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>


lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">17</p> <p>Von: Ute.Glaesel@telekom.de Gesendet: 26.06.2024 08:39 An: d.horn@schoenberger-land.de Betreff: AZ;; 110443874/ Lfd.Nr. 01802-2024 / Maßnahmen ID: Ost23_2024_108731, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf, An der Mühlenstraße für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf Anlagen: 110443874.pdf, Lüdersdorf.pdf, Kabelschutzanweisung Stand 4.4.2023.pdf Importance: Normal</p> <p>Sehr geehrte Frau Horn,</p> <p>hiermit erhalten Sie die Stellungnahme sowie den Lageplan der Telekom zum o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Ute Glaesel</p> <p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Fiber Factory – Technik Niederlassung Ost Ute Glaesel PTI 23, Sb Team Betrieb 1 Grevesmühlener Str. 36 19057 Schwerin +49 0385 723-79593 (Tel.) +49 0385 723-79591 (Fax) E-Mail: Ute.Glaesel@telekom.de www.telekom.de/netz</p> <p>PTI23 Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>T Connecting your world.</p> <p>Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: https://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik</p>	<p>zu 1. Stellungnahme wird behandelt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 <p>Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden</p> <p>Amt Schönberger Land Am Markt 15 23923 Schönberg</p> <p>Ute Glaesel PTI 23 Betrieb 1 0385/723-79593 Ute.Glaesel@telekom.de 26.Juni 2024 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf, An der Mühlenstraße für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf</p> <p>Vorgangsnummer: 110443874/ Lfd.Nr. 01802-2024 / Maßnahmen ID: Ost23_2024_108731 Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.</p> <p>Sehr geehrte Frau Horn,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, ➤ der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern, 	<p>zu 2. Sachverhaltsdarstellung und Darstellung der Zuständigkeiten. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>zu 3. Die aktuellen Bestandspläne werden zur Kenntnis genommen. Der bekanntgegebene Leitungsbestand befindet sich im öffentlichen Straßenraum und ist bei Umsetzung der Planung zu beachten.</p> <p>zu 4. Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird an den technischen Planer/ Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>zu 5. Die im Beteiligungsverfahren zur Stellungnahme vorliegende Konzeptplanung der Erschließung sieht die Lage zukünftiger Leitungen im öffentlichen Straßenraum vor. Die Ausführung der Straßen betrifft die Umsetzung der Planung. Die vorliegende Konzeptplanung sieht eine Ausführung in Betonsteinpflaster vor.</p> <p>zu 6. Die Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und werden dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Ute Glaesel 26.Juni 2024 Seite 2</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, ➤ die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. <p>Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der rückwertigen Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.</p> <p>Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB diese mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.</p> <p>Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.</p> <p>Im Fall einer Erschließung durch die Telekom stellen Sie uns bitte die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse tobias.woellner@telekom.de zur Verfügung. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>i.A. Ute Glaesel</p> <p>Anlagen 1 Lageplan 1 Kabelschutzanweisung</p>	<p>zu 7. Der Planentwurf setzt öffentliche Verkehrsflächen fest. Das ist auch das städtebauliche Ziel. Die weiteren Ausführungen gehen somit ins Leere.</p> <p>zu 8. Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">11.13</p> <p>Von: Wilms, Holger Gesendet: 26.06.2024 12:45 An: d.horn@schoenberger-land.de Betreff: AW: TÖB - B 15 Lüdersdorf Importance: Normal</p> <p>Hier sind meine Kommentare.</p> <p>Sehr geehrte Frau Horn</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen Seitens der Travenetz keine Bedenken. Eine Erschließung mit Erdgas ist Seitens der Travenetz nicht geplant.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Holger Wilms Betriebsingenieur 8860 Gas, Wasser, Wärme</p> <p>Telefon: 04 51/ 8 88 - 26 12 Telefax: 04 51/ 8 88 - 32 26 12 Mobil: 0163 / 36 93 468</p> <p>mail: holger.wilms@travenetz.de www. Protected link</p> <p>Travenetz GmbH Geniner Straße 80 • 23560 Lübeck Briefpost an: Netz Lübeck GmbH • 23533 Lübeck</p> <p>Aufsichtsratsvorsitzender: Andreas Zander Geschäftsführung: Rade Lukic Amtsgericht Lübeck, HRB 5885</p> <p>Ein Unternehmen der Stadtwerke Lübeck und der HanseWerk-Gruppe</p> <p>Von: Planung netz-luebeck <Planung@travenetz.de> Gesendet: Freitag, 21. Juni 2024 12:21 An: Wilms, Holger <Holger.Wilms@travenetz.de> Betreff: WG: TÖB - B 15 Lüdersdorf</p>	<p>zu 1. Keine Bedenken. Eine Erschließung mit Erdgas ist nicht vorgesehen. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">11.14</p> <p>Von: Plananfragen@gasunie.de Gesendet: 24.06.2024 15:16 An: Amt Schöneberger Land, Horn Betreff: 2024-2811 Eingangsbestätigung.: TÖB - B 15 Lüdersdorf Anlagen: TÖB - B 15 Lüdersdorf.pdf, BIL-Behörden.pdf, BIL-Firmen und Privatpersonen.pdf Importance: Normal</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bestätigen den Eingang Ihrer im Anhang befindlichen Plananfrage.</p> <p>Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.</p> <p>Wichtiger Hinweis in eigener Sache:</p> <p>Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftportal BIL ein -> Protected link</p> <p>BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten Sie durch wenige Klicks für Sie <u>kostenlos</u> und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als 115 Betreibern, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL.</p> <p>Zur Information erhalten Sie im Anhang einen Flyer, aus dem Sie weitere Informationen zu BIL entnehmen können. Helfen Sie uns das webbasierte Informationsangebot zu Leitungsverläufen weiter zu verbessern, indem Sie das Portal nutzen und somit zu einer höheren Akzeptanz beitragen, sodass sich zukünftig möglichst viele Betreiber erdverlegter Anlagen durch BIL vertreten lassen.</p> <p>Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung finden Sie unter <u>Protected link</u> -> Filter Datenschutz.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Ihr Team Plananfragen</p> <p>E: plananfragen@gasunie.de T: +49 (511) 640607 - 2463 F: +49 (511) 640607 - 2799 I: <u>Protected link</u></p> <p>Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Abt. GBL Liegenschaften, Leitungsrechte, Plananfragen Dritter & GIS Postfach 51 04 49</p>	<p>zu 1. Keine Betroffenheiten. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>zu 2. Der Hinweis betrifft zukünftige Planungen und wird im Beteiligungsverfahren durch das Amt Schöneberger Land berücksichtigt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</p>  <p style="margin-left: 350px;">II. 15</p> <p><small>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin</small></p> <p>Amt Schönberger Land Der Amtsvorsteher Am Markt 15 DE-23923 Schönberg</p> <p>bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 509-56030 E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de Internet: http://www.laiv-mv.de Az: 341 - TOEB202400564</p> <p>Schwerin, den 11.07.2024</p> <p>Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hier: B-Plan TÖB - B 15 Lüdersdorf</p> <p>Ihr Zeichen: 21.6.2024</p> <p>Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Frank Tonagel</p> <div style="position: absolute; left: 395px; top: 550px;"> <p>1.</p> <p>2.</p> </div>	<p>zu 1. Keine Festpunkte vorhanden. Abwägung nicht erforderlich.</p> <p>zu 2. Die zuständige Kataster- und Vermessungsbehörde wurde beteiligt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Merkblatt

über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte der amtlichen geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

1. Festpunkte der Lagenetze sind Geodätische Grundnetzpunkte (GGP), Benutzungsfestpunkte (BFP), Trigonometrische Punkte (TP) sowie zugehörige Orientierungspunkte (OP) und Exzentren, deren Lage auf der Erde durch Koordinaten mit Zentimetergenauigkeit im amtlichen Lagebezugssystem festgelegt ist. Sie bilden die Grundlage für alle hoheitlichen Vermessungen (Landesvermessung und Liegenschaftskataster), aber auch für technische und wissenschaftliche Vermessungen.

Es gibt Bodenpunkte und Hochpunkte.
Ein Bodenpunkt ist in der Regel ein 0,9 m langer Granitpfiler, dessen Kopf ca. 15 cm aus dem Erdreich herausragt. In Ausnahmefällen kann der Pfeiler auch bodengleich gesetzt („vermarkt“) sein. Die Pfeiler haben eine Kopffläche von 16 cm x 16 cm bis 30 cm x 30 cm mit Bohrlöchern, eingemeißeltem Kreuz oder Keramikbolzen. Auf der Kopffläche oder an den Seiten sind in Nordrichtung ein Dreieck Δ , in Südrichtung die Buchstaben „TP“ eingemeißelt. Andere Pfeiler sind mit den Buchstaben O, FF, AF oder FW gekennzeichnet. In Ausnahmefällen gibt es hiervon abweichende Vermarkungen auf Bauwerken (Plastikkegel mit Δ und TP, Keramikbolzen u. a.). Bodenpunkte haben unter dem Granitpfiler in der Regel eine Granitplatte.

Hochpunkte sind markante Bauwerksteile (z. B. Kirchturm- oder Antennenmastspitzen), die weithin sichtbar sind und als Zielpunkt bei Vermessungen dienen.

2. Höhenfestpunkte (HFP) sind Punkte, die mit Millimetergenauigkeit bestimmt und für die Normalhöhen im amtlichen Höhenbezugssystem berechnet wurden. Sie bilden die Grundlage für groß- und kleinräumige Höhenvermessungen, wie z. B. topographische Vermessungen, Höhendarstellungen in Karten, Höhenfestlegungen von Gebäuden, Straßen, Kanälen u. a., auch für die Beobachtung von Bodensenkungen.

Als HFP dienen Metallbolzen („Mauerbolzen, Höhenmarken“). Sie werden vorzugsweise im Mauerwerk besonders stabiler Bauwerke (Kirchen, Brücken u. a.) so eingesetzt („vermarkt“), dass eine Messlatte von 3,10 m Höhe jederzeit lotrecht auf dem Bolzen aufgehalten werden kann.

Im unbebauten Gelände sind die Bolzen an Pfeilern aus Granit („Pfeilerbolzen“) angebracht. Diese Pfeiler haben eine Kopffläche von 25 cm x 25 cm und ragen im Normalfall 20 cm aus dem Boden hervor. Besonders bedeutsame Punkte sind unterirdisch vermarkt (Unterirdische Festlegung - UF) und durch einen ca. 0,9 m langen Granitpfiler (16 cm x 16 cm) mit den Buchstaben „NP“ oberirdisch gekennzeichnet. Im Normalfall ist er 2 m von der UF entfernt so vermarkt, dass sein Kopf ca. 15 cm aus dem Boden ragt.

3. Festpunkte der Schwerenetze (SFP) sind Punkte, für die mittels gravimetrischer Messungen Schwerewerte im amtlichen Schwerbezugssystem ermittelt wurden. Sie sind mit einer Genauigkeit von 0,03 mGal (1 mGal = 10⁻³ m/s²) bestimmt und bilden die Grundlage für verschiedene praktische und wissenschaftliche Arbeiten, z. B. auch für Lagerstättenforschungen.

SFP sind mit Messingbolzen (Ø 3 cm mit Aufschrift „SFP“ und Δ), Pfeilern oder Platten aus Granit vermarkt. Ihre Standorte befinden sich auf befestigten Flächen an Gebäuden, in befestigten Straßen, aber auch in unbefestigten Wegen. Sie sind allgemein sichtbar, behindern aber nicht den Verkehr. Die Granitplatten sind 60 cm x 60 cm bzw. 80 cm x 80 cm groß und mit einem eingemeißelten Dreieck Δ gekennzeichnet. Im Kopf der Granitpfiler befindet sich ein flacher Bolzen.

4. Gesetzliche Grundlage für die Vermarkung und den Schutz von Vermessungsmarken ist das „Gesetz über das amtliche Geoinfor-

mations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V“) vom 16. Dezember 2010 (GVBl. M-V S. 713).
Danach ist folgendes zu beachten:

- **Eigentümer und Nutzungsberechtigte** (Pächter, Erbbau-berechtigte u. a.) haben das Ein- bzw. Anbringen von Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) auf ihren Grundstücken und an ihren baulichen Anlagen sowie das Errichten von Vermessungssignalen für die Dauer von Vermessungsarbeiten zu dulden. Sie haben Handlungen zu unterlassen, die Vermessungsmarken sowie ihre Erkennbarkeit und Verwendbarkeit beeinträchtigen könnten. Hierzu zählt auch das Anbringen von Schildern, Briefkästen, Lampen o. ä. über HFP, weil dadurch das lotrechte Aufstellen der Messlatte auf den Metallbolzen nicht mehr möglich ist.

- **Maßnahmen**, durch die Vermessungsmarken gefährdet werden können, sind unverzüglich der Vermessungs- und Geoinformations-behörde (siehe unten) mitzuteilen. Dieses gilt z. B., wenn Teile des Gebäudes, an dem ein HFP angebracht ist, oder wenn als TP bestimmte Teile eines Bauwerkes (Hochpunkt) ausgebaut, umgebaut oder abgerissen werden sollen. Gefährdungen erfolgen auch durch Straßen-, Autobahn-, Eisenbahn-, Rohr- und Kabelleitungsbau. Erkennt ein Eigentümer oder Nutzungsberechtigter, dass Vermessungsmarken bereits verlorengegangen, schadhaft, nicht mehr erkennbar oder verändert sind, so hat er auch dieses mitzuteilen.

- Mit dem Erdboden verbundene Vermessungsmarken werden von kreisförmigen **Schutzflächen** umgeben. Der Durchmesser der Schutzfläche beträgt 2 m, d. h., halten Sie bei ihren Arbeiten mindestens 1 m Abstand vom Festpunkt! Zusätzlich werden diese Vermessungsmarken in den meisten Fällen durch rot-weiße Schutzsäulen oder Schutzbügel, die ca. 1 m neben der Vermessungsmarke stehen, kenntlich gemacht.

- Für **unmittelbare Vermögensnachteile**, die dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten durch die Duldungspflicht oder die Inanspruchnahme der Schutzfläche entstehen, kann eine angemessene Entschädigung in Geld gefordert werden.

Der Entschädigungsanspruch verjährt in einem Jahr, die Verjährung beginnt mit dem Ablauf des Jahres, in dem der Schaden entstanden ist.

- **Ordnungswidrig** handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig das Betreten oder Befahren von Grundstücken oder baulichen Anlagen für zulässige Vermessungsarbeiten behindert, unbefugt Vermessungsmarken (z. B. Pfeiler oder Bolzen) einbringt, verändert oder entfernt, ihren festen Stand oder ihre Erkennbarkeit oder ihre Verwendbarkeit gefährdet oder ihre Schutzflächen überbaut, abträgt oder verändert. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 5000 € geahndet werden.

- **Eigentümer oder Nutzungsberechtigte** können zur Zahlung von **Wiederherstellungskosten** herangezogen werden, wenn durch ihre Schuld oder durch die Schuld eines Beauftragten eine Vermessungsmarke entfernt, verändert oder beschädigt worden ist. Eigentümern, Pächtern oder anderen Nutzungsberechtigten wird daher empfohlen, in ihrem eigenen Interesse die Punkte so kenntlich zu machen (z. B. durch Pfähle), dass sie jederzeit als Hindernis für Landmaschinen oder andere Fahrzeuge erkannt werden können. Die mit der Feldbestellung beauftragten Personen sind anzuhalten, die Vermessungsmarken zu beachten.

Festlegungsarten der Festpunkte der geodätischen Lage-, Höhen- und Schwerenetze

TP Granitpfiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsignal und Schutzsäulen	OP Granitpfiler 16 cm x 16 cm mit Schutzsäule	HFP Granitpfiler 25 cm x 25 cm mit seitlichem Bolzen und Stahlschutzbügel
BFP/TP Granitpfiler 16 cm x 16 cm (auch bodengleich)*	HFP Mauerbolzen (Ø 2 cm bis 5,5 cm) oder Höhenmarke	GGP Granitpfiler 30 cm x 30 cm oder 50 cm x 50 cm*
Hochpunkt (Turm Knopf u. a.)	Markstein Granitpfiler 16 cm x 16 cm mit „NP“	TP (Meckl.) Steinpfiler bei 35 cm x 35 cm (auch mit Keramikbolzen)*
SFP Messingbolzen Ø 3 cm	SFP Granitplatte 60 cm x 60 cm oder 80 cm x 80 cm	SFP Messingbolzen Ø 3 cm

* Ort mit Schutzsäule(n) oder Stahlschutzbügel


Dieses Merkblatt ist aufzubewahren und beim Verkauf oder bei der Verpachtung des Flurstücks, auf dem der GGP, BFP, TP, OP, HFP oder SFP liegt, an den Erwerber oder Nutzungsberechtigten weiterzugeben.


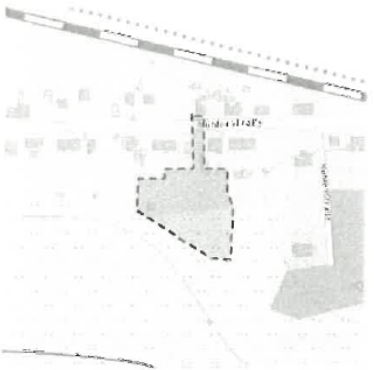
Fragen beantwortet jederzeit die zuständige untere Vermessungs- und Geoinformationsbehörde oder das


Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Lübecker Straße 289 19059 Schwerin
Telefon 0385 588-56312 oder 588-56267 Telefax 0385 588-56905 oder 588-48256260
E-Mail: Raumbezug@lalv-mv.de
Internet: <http://www.lverma-mv.de>

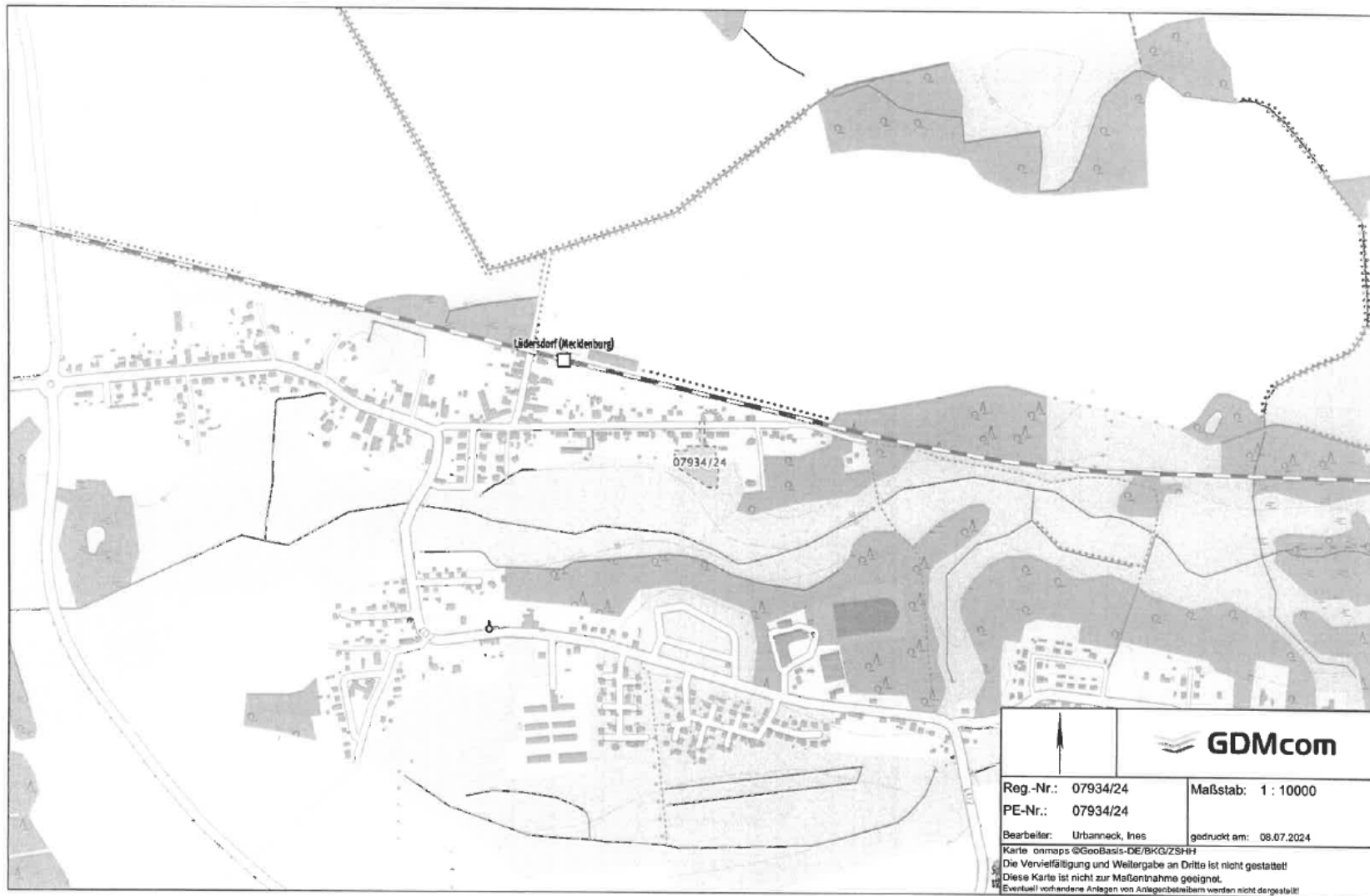
Herausgeber:
© Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen
Stand: März 2014




Druck:
Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-Vorpommern
Lübecker Straße 287, 19059 Schwerin

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																				
	<p>PE-Nr. 07934/24 - 08.07.2024 - Seite 1 von 4</p> <div style="text-align: right;">  </div> <p>GDMcom GmbH Maximilianallee 4, 04129 Leipzig</p> <p>Amt Schönberger Land Deborah Horn PF 11 52 23921 Schönberg</p> <p>Ansprechpartner Ines Urbanneck Telefon 0341 3504 495 E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de Unser Zeichen PE-Nr.: 07934/24 Reg.-Nr.: 07934/24</p> <p>PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben!</p> <p>Datum 08.07.2024</p> <p>Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“ für den südöstlichen Bereich des OT Lüdersdor - Entwurf</p> <p>Ihre Anfrage/n vom: 21.06.2024 an: GDMCOM Ihr Zeichen:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td> <td>Schwalg b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p>² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwalg b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	<p>zu 1. Keine Anlagen betroffen. Abwägung nicht erforderlich.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																				
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwalg b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>PE-Nr. 07934/24 - 08.07.2024 - Seite 2 von 4</p> <p style="text-align: right;"></p> <p>Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p>  <p>Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.831169, 10.819040</p> <p>Mit freundlichen Grüßen GDMcom GmbH</p> <p style="text-align: center;">-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-</p> <p>Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login</p> <p>Anlagen: Anhang</p>	<p>zu 2. Der dargestellte Bereich enthält den Bereich der Anfrage.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>


lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>PE-Nr. 07934/24 - 08.07.2024 - Seite 3 von 4</p> <p style="text-align: center;"></p> <p>Anhang - Auskunft Allgemein</p> <p>zum Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“ für den südöstlichen Bereich des OT Lüdersdor - Entwurf</p> <p>PE-Nr.: 07934/24 Reg.-Nr.: 07934/24</p> <p><u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Pelissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p> <p style="text-align: center;">- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -</p>	<p>3. zu 3. Keine Anlagen vorhanden; keine Einwände. Abwägung nicht erforderlich.</p> <p>4. zu 4. Eine Änderung des Plangeltungsbereiches ist nicht beabsichtigt. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>5. zu 5. Der Hinweis betrifft die Realisierung des Vorhabens und wird daher an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>6. zu 6. Weitere Versorgungsunternehmen wurden beteiligt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen, da bereits berücksichtigt.</p>




lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss										
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">  <p>Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern Der Vorstand</p> </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div> <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> <p>Amt Schönberger Land Fachbereich IV Amt Schönberger Land Dassower Straße 4 23923 Schönberg</p> <p style="text-align: right; margin-right: 20px;">30. Juli 2024</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr> <td>STAB</td> <td>FB I</td> <td>FB II</td> <td>FB III</td> <td>FB IV</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Forstamt Grevesmühlen</p> <p>Bearbeitet von: Herrn Rabe</p> <p>Telefon: 03881 7599-0 Fax: 03994 235-426 E-Mail: grevesmuehlen@foa-mv.de</p> <p>Aktenzeichen: 7444.382-75 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Gostorf, 25. Juli 2024</p> </div> </div> <p style="margin-top: 20px;">Forstrechtliche Stellungnahme zur Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über den Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB <i>Ihr Schreiben vom 21.07.2024</i></p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  <small>ASL-23923</small> </div> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Schreiben vom 21. Juli 2024 wurde das Forstamt Grevesmühlen zur Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan aufgefordert.</p> <p>Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der o. g. Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes¹ und entsprechend § 2 des Waldgesetzes² für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:</p> <p>Das forstrechtliche Einvernehmen für den Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ der Gemeinde Lüdersdorf wird erteilt.</p> <p><u>Begründung:</u> Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ der Gemeinde Lüdersdorf ist das Forstamt Grevesmühlen zuständiger Vertreter der Landesforstanstalt.</p> <p>Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha und einer mittleren Breite von 25 m (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M-V vom 3.7.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes.</p> <p>Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass von dem Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ der Gemeinde Lüdersdorf Wald i. S. § 2 LWaldG betroffen ist. Bei den</p>	STAB	FB I	FB II	FB III	FB IV						<p style="margin-top: 10px;">1. zu 1. Sachverhaltsdarstellung.</p> <p style="margin-top: 10px;">2. zu 2. Erteilung des forstrechtlichen Einvernehmens. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p style="margin-top: 10px;">3. zu 3. Zutreffende Sachverhaltsdarstellung. Die Belange werden berührt und wurden berücksichtigt.</p>	<p style="margin-top: 10px;">Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p style="margin-top: 10px;">Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p style="margin-top: 10px;">Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
STAB	FB I	FB II	FB III	FB IV									




¹Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)


²Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVObI. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVObI. M-V S. 790)



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
2	<p>Gehölzflächen westlich und südwestlich des Geltungsbereichs in der Gemarkung Lüdersdorf, Flur 1, Flurstücke 258/7 und 260 handelt es sich um Wald i. S. § 2 LWaldG.</p> <p>Gemäß § 20 Absatz 1 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Der Abstand bemisst sich im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage von der Traufkante des Waldes (lotrechte Projektion des Baumkronenaußenrandes) bis zur geplanten baulichen Anlage.</p> <p>Der gesetzliche Waldabstand wird in dem Entwurf der Planzeichnung vom Mai 2024 korrekt ausgewiesen.</p> <p>Das forstrechtliche Einvernehmen wird hergestellt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p> <p> Peter Rabe Forstamtsleiter</p>	<p style="text-align: center;">zu 3.</p> <hr style="width: 10%; margin: auto;"/> <p style="text-align: center;">4.</p> <p>zu 4. Herstellung des forstrechtlichen Einvernehmens.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p data-bbox="53 248 555 352">Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern Abteilung 3</p>  <p data-bbox="846 288 943 344">II.21</p> <p data-bbox="221 376 383 389">LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin</p> <p data-bbox="91 437 282 499">Amt Schönberger Land Am Markt 15 23923 Schönberg</p> <p data-bbox="613 416 887 523">bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß Telefon: 0385 / 2070-2800 Telefax: 0385 / 2070-2198 E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-4177-2024</p> <p data-bbox="613 536 804 555">Schwerin, 25. Juni 2024</p> <p data-bbox="98 579 492 600">Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange</p> <p data-bbox="98 627 237 646">B 15 Lüdersdorf</p> <p data-bbox="98 676 432 697">Ihre Anfrage vom 21.06.2024; Ihr Zeichen:</p> <p data-bbox="98 738 362 759">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="98 780 871 841">zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.</p> <p data-bbox="98 861 871 901">Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.</p> <p data-bbox="98 922 871 962">Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.</p> <p data-bbox="98 983 871 1023">Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p> <p data-bbox="98 1043 871 1083">Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.</p> <p data-bbox="98 1088 871 1166">Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.</p> <p data-bbox="98 1187 871 1248">Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (<i>Kampfmittelbelastungsauskunft</i>) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie <u>gebührenpflichtig</u> beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.</p>	<p data-bbox="969 780 1740 858">zu 1. Sachverhaltsdarstellung und Darstellung der Zuständigkeiten. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p data-bbox="969 890 1532 943">zu 2. Die zuständige Behörde wurde im Planverfahren beteiligt.</p> <p data-bbox="969 975 1794 1053">zu 3. Der Hinweis betrifft das Baugenehmigungsverfahren. Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Planunterlagen enthalten.</p>	<p data-bbox="1852 807 2103 828">Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p data-bbox="1852 919 2103 940">Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p data-bbox="1852 1002 2103 1023">Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

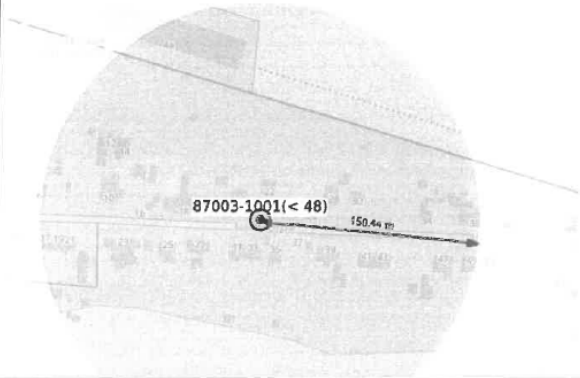
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.</p> <p>Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p>gez. Cornelia Thiemann-Groß (elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)</p>	<p style="text-align: right;">zu 3.</p>	


Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss										
	<div style="text-align: center;">  <p>BUNDESWEHR</p> <p><i>II.23</i></p> </div> <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Fontainegraben 200 · 53123 Bonn</p> <p>Amt Schönberger Land Dassower Straße 4 23923 Schönberg</p> <p>Nur per E-Mail: d.horn@schoenberger-land.de</p> <table border="0"> <tr> <td>Aktezeichen</td> <td>Ausprechperson</td> <td>Telefon</td> <td>E-Mail</td> <td>Datum</td> </tr> <tr> <td>45-60-00 / I-1084-24-BBP</td> <td>Frau Dietz</td> <td>0228 5504-4573</td> <td>bauobwtoeb@bundeswehr.org</td> <td>11.07.2024</td> </tr> </table> <p>Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>hier: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“ für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf</p> <p>Bezug: Ihr Schreiben vom 21.06.2024 - Ihr Zeichen: E-Mail vom 21.06.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Dietz</p> <div style="text-align: center;">  <p>BUNDESAMT FÜR INFRASTRUKTUR, UMWELTSCHUTZ UND DIENSTLEISTUNGEN DER BUNDESWEHR</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>	Aktezeichen	Ausprechperson	Telefon	E-Mail	Datum	45-60-00 / I-1084-24-BBP	Frau Dietz	0228 5504-4573	bauobwtoeb@bundeswehr.org	11.07.2024	<p>zu 1. Keine Einwände seitens der Bundeswehr. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
Aktezeichen	Ausprechperson	Telefon	E-Mail	Datum									
45-60-00 / I-1084-24-BBP	Frau Dietz	0228 5504-4573	bauobwtoeb@bundeswehr.org	11.07.2024									


lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p> II.30</p> <p style="text-align: center;">DB AG - DB Immobilien Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht II Caroline-Michaelis-Straße 5-11 10115 Berlin www.deutschebahn.com</p> <p style="text-align: center;">Christian Zielzki Telefon: 030 297 57274 E-Mail: christian.zielzki@deutschebahn.com DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com</p> <p style="text-align: center;">Organisationskürzel: CR.R 042 Zi Aktenzeichen: TÖB-MV-24-184407</p> <p style="text-align: right;">12.07.2024</p> <p>Ihr Zeichen/Bearbeitung/Datum: --- / Frau Deborah Horn / 21.06.2024</p> <p>Gemeinde Lüdersdorf Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ Stellungnahme der DB AG gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Vorhaben:</p> <p>1. <u>Immobilienrechtliche Belange</u> In den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Grundstücke der DB AG mit einbezogen. Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass es sich bei den Flächen der DB AG um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn und auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers.</p> <p>2. <u>Infrastrukturelle Belange</u> Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p>	<p>zu 1. Sachverhaltsdarstellung und Darstellung der Zuständigkeiten.</p> <p>zu 2. Nichtbetroffenheit von Grundstücken der DB AG. Vorsorgliche Hinweis betreffen nicht den Plangeltungsbereich. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>zu 3. Das Plangebiet befindet sich nach der erweiterten Lärmkartierung der Runde 4 der Umgebungslärmkartierung weit außerhalb der 45 dB(A) Isophone für den Beurteilungspegel L_{Night} und außerhalb der 55 dB(A) Isophone für den Beurteilungspegel L_{DEN}. Quellenvermerk © Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de). Das Plangebiet befindet sich nach den v.g. Karten ca. 120 m von der Bahnstrecke und 70 m von der dargestellten flächenhaften Wiedergabe der Schallausbreitung für den Lärmindex L_{DEN} und L_{Night} entfernt. Für die Gemeinde ergibt sich nach dieser Prüfung kein Erfordernis für Lärmschutzmaßnahmen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Planung zu Immissionskonflikten durch die vorhandenen Bahnanlagen führt. Die allgemeinen Hinweis werden entsprechend zur Kenntnis genommen, da keine Betroffenheiten erkennbar sind.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p></p> <p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen und Bahnanlagen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Bei Rückfragen bitten wir Sie sich an den Mitarbeiter des Teams Baurecht, Herrn Christian Zielzki, zu wenden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region Ost</p> <p>Antje Schönheiter i.V. Schönheiter</p> <p>Christian Zielzki i. A. Zielzki</p> <p><small>Digital unterschrieben von Antje Schönheiter Datum: 2024.07.12 11:26:39 +02'00'</small></p> <p><small>Digital unterschrieben von Christian Zielzki Datum: 2024.07.12 11:21:53 +02'00'</small></p> <p><small>Datenschutzhinweis: Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die in Stellungnahmen des DB Konzerns enthaltenen personenbezogenen Daten von DB Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (Vor- und Nachname, Unterschriften, Telefon, E-Mail-Adresse, Postanschrift) vor der öffentlichen Auslegung (insbesondere im Internet) geschwärzt werden müssen.</small></p> <p><small>Chatbot Petra steht Ihnen bei allgemeinen Fragen rund um immobilienrelevante Angelegenheiten gerne zur Verfügung. Nutzen Sie dafür folgenden Link oder den QR-Code: https://chatbot-petra.tech.deutschebahn.com/</small></p> 	<p>24 3.</p>	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">AMT SCHÖNBERGER LAND Der Amtsvorsteher</p> <p style="text-align: right;">II. 39</p> <p><small>Amt Schönberger Land ♦ Am Markt 15 ♦ 23923 Schönberg</small></p> <p>Im Haus Frau Horn</p> <p><small>Büroanschrift: Dassower Straße 4, 23923 Schönberg Auskunft erteilt: S. Koch Durchwahl: 038828/330-1412 Fax: 038828/330-2412 E-Mail: s.koch@schoenberger-land.de Aktenzeichen: 66.06.01/ 07 B15 Datum: 25. Juni 2024</small></p> <p>Stellungnahme zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“ für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf</p> <p>E-Mail vom 21.06.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bei der Brandbekämpfung kommt der zeitnahen optimalen Löschwasserversorgung eine große Bedeutung zu. Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, seit dem 21. Februar 2002 geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. April 2020 (GVOBl. M-V S. 334,394) sind die Gemeinden verpflichtet, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.</p> <p>Im Idealfall kann die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden (Hydranten). Hierbei müssen die Vorgaben aus dem Regelwerk für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) erfüllt sein und die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserbereitstellung nach DIN 18 230 (für Brandlastberechnung) berücksichtigt werden. Ferner sind Löschwasserentnahmestellen nach DIN 14210 (Löschwasserteiche), 14220 (Löschwasserbrunnen) und 14230 (Löschwasserbehälter) in die Löschwasserversorgung mit einzubeziehen.</p> <p>Der erforderliche Löschwasserbedarf soll mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Im Extremfall kann eine Löschwasserentnahmestelle bis zu 300 m vom Schutzobjekt entfernt liegen.</p> <p>Für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“ im südlichen Bereich des OT Lüdersdorf steht derzeit folgende Löschwassermöglichkeit zur Verfügung:</p>	<p>zu 1. Kenntnisnahme. Die Information ist bereits in der Begründung enthalten.</p> <p>zu 2. Allgemeine Sachdarstellung.</p> <p>zu 3. Sachverhaltsdarstellung. Es wird dargestellt, dass bereits die Löschwasserbereitstellung für den Grundschatz für die bestehende Bebauung nicht sichergestellt ist. Dies betrifft nicht die vorliegende Planung.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																												
	<p style="text-align: center;">AMT SCHÖNBERGER LAND Der Amtsvorsteher</p> <p><u>Löschwasserentnahmestellen</u></p> <table border="1" data-bbox="73 440 898 628"> <thead> <tr> <th>Löschwasserbereich</th> <th>Art der Löschwasserentnahmestelle</th> <th>Lage der Löschwasserentnahmestelle</th> <th>Leistungsvermögen der Löschwasserentnahmestelle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Unterflurhydrant, AutoID 689 Nummer 87003-1001</td> <td>In der Mühlenstraße im Fußweg vor Haus Nr. 22</td> <td>Weniger als 48 m³/h. Keine Grundschutzabsicherung!</td> </tr> </tbody> </table> <div style="display: flex; align-items: flex-start;">  <div style="margin-left: 20px;"> <p>Hydrantenauskunft Ämter</p> <table border="1" data-bbox="685 727 898 1046"> <tbody> <tr><td>Anzeige</td><td>87003-1001 < 48</td></tr> <tr><td>Autoid</td><td>689.0</td></tr> <tr><td>Standort</td><td>im Fußweg</td></tr> <tr><td>Bauart</td><td>Unterflurhydrant</td></tr> <tr><td>Vertragsart</td><td>Grundschutz</td></tr> <tr><td>letzte Messung</td><td>2022-07-11</td></tr> <tr><td>Mengenbereich m³/h</td><td><u>Kleiner_48</u></td></tr> <tr><td>Betriebshydrant</td><td>Nein</td></tr> <tr><td>Vorschieber</td><td>Ja</td></tr> <tr><td>Größe</td><td></td></tr> </tbody> </table> </div> </div> <p><i>Bei der Betrachtung der dargestellten Löschwassermenge muss beachtet werden, dass die Leistung nur bei Einzelentnahme aus einem einzigen Hydranten erbracht werden kann. Es liegen weitere Hydranten auf derselben Leitung. Bei einer gleichzeitigen Wasserentnahme aus mehreren Hydranten kann das maximale Leistungsvermögen der Entnahmestellen geringer ausfallen.</i></p> <p><i>Die Leistung der einzelnen Hydranten darf nicht summiert werden.</i></p> <p>Der o.g. Hydrant mit der Nummer 87003-1001 erbringt bei Einzelentnahme keine Leistung zur Sicherung des Grundschutzes für Wohnbauten von mindestens 48m³/h für die Dauer von 2 Stunden und muss im Plangeltungsbereich ggf. durch alternative Entnahmekquellen z.B. Zisterne, Teich, Tiefenbrunnen kompensiert werden. Es ist eine ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DIN 18 230 und des DVGW Arbeitsblatt 405 oder einer Löschwasserentnahmestelle nach DIN 14210 oder 14230 zu gewährleisten.</p>	Löschwasserbereich	Art der Löschwasserentnahmestelle	Lage der Löschwasserentnahmestelle	Leistungsvermögen der Löschwasserentnahmestelle	1	Unterflurhydrant, AutoID 689 Nummer 87003-1001	In der Mühlenstraße im Fußweg vor Haus Nr. 22	Weniger als 48 m³/h. Keine Grundschutzabsicherung!	Anzeige	87003-1001 < 48	Autoid	689.0	Standort	im Fußweg	Bauart	Unterflurhydrant	Vertragsart	Grundschutz	letzte Messung	2022-07-11	Mengenbereich m³/h	<u>Kleiner_48</u>	Betriebshydrant	Nein	Vorschieber	Ja	Größe		<p>zu 4.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Sicherung des Grundschutzes über eine Zisterne unterhalb der Wendeanlage. Die Zisterne ist mit einem Volumen vom 100 m³ ausgelegt und damit kann gewährleistet werden, dass 48 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Aussagen finden sich in der Begründung und der Konzeptplanung zur Erschließung. Die detaillierten Regelungen erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger. Die Begründung wird klarstellend ergänzt und die Zisterne wird als Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung ergänzt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>
Löschwasserbereich	Art der Löschwasserentnahmestelle	Lage der Löschwasserentnahmestelle	Leistungsvermögen der Löschwasserentnahmestelle																												
1	Unterflurhydrant, AutoID 689 Nummer 87003-1001	In der Mühlenstraße im Fußweg vor Haus Nr. 22	Weniger als 48 m³/h. Keine Grundschutzabsicherung!																												
Anzeige	87003-1001 < 48																														
Autoid	689.0																														
Standort	im Fußweg																														
Bauart	Unterflurhydrant																														
Vertragsart	Grundschutz																														
letzte Messung	2022-07-11																														
Mengenbereich m³/h	<u>Kleiner_48</u>																														
Betriebshydrant	Nein																														
Vorschieber	Ja																														
Größe																															

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">AMT SCHÖNBERGER LAND Der Amtsvorsteher</p> <p>Die Straßenbreiten für die Anfahrt und Abfahrt von Feuerwehrfahrzeugen, insbesondere in Kurvenbereichen, sind entsprechend der aktuell geltenden Norm zu errichten und müssen einer möglichen Gesamtbelastung von 16 t, einer Achslast von 10 t und ein Auflagedruck von mindestens 800 KN/m² Flächenpressung DIN 14090 Stand halten. Wendekreisdurchmesser müssen entsprechend der DIN 14090 berücksichtigt werden. Die Feuerwehrrzufahrten müssen jederzeit durch deutlich sichtbare Randbegrenzung gekennzeichnet sein und müssen genau wie die Feuerwehraufstellflächen freigehalten werden.</p> <p>Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen sind generell sicher begeh- und befahrbar herzustellen und so instand zu halten, dass sie jederzeit von der Feuerwehr benutzbar sind und eine Rutschgefahr (z.B. durch Humus, Schnee, Eis) ausgeschlossen ist. (Quelle DIN 14090).</p> <p><i>Die tatsächlich erforderliche Löschwassermenge für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“ im OT Lüdersdorf und dem damit verbundenen Grundschutz für die Wohnbebauung ist durch ein Gutachten eines Brandschutz-Sachverständigen nachzuweisen.</i></p> <p>Die planerischen Festsetzungen innerhalb des B-Planes 15 sind entsprechend auf die Löschwassermenge auszurichten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>  <p>Silvana Koch FBIV Bauen- und Gemeindeentwicklung</p>	<p>zu 5. Die allgemeinen Hinweise betreffen die Umsetzung des Bebauungsplanes. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>zu 6. Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz im Plangebiet ist in den Planunterlagen dargestellt. Unterhalb der Wendeanlage wird eine Zisterne mit einem Volumen von 100 m³ vorgesehen. Der Grundschutz für Wohnbauten wird durch das Amt in dieser Stellungnahme mit mindestens 48 m³/h über 2 Stunden angegeben. Dieser Forderung wird somit Rechnung getragen. Der zusätzlichen Erstellung eines Gutachtens durch einen Brandschutzsachverständigen wird nicht gefolgt.</p> <p>zu 7. Die Festsetzungen sind auf den Grundschutz der Löschwasserbereitstellung ausgelegt. Der Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Baugenehmigungsverfahren und damit bei Umsetzung der Planung.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right; color: blue;">III.6</p> <p>Von: Hettenhaußen, A. Gesendet: 09.07.2024 12:08 An: 'd.horn@schoenberger-land.de' Cc: 's.plieth@schoenberger-land.de';Burda,A. Betreff: WG: TÖB - B 15 Lüdersdorf Anlagen: 01 Bekanntmachung.pdf, 02 Begründung.pdf, 03 Planzeichnung.pdf, 04 Teil B Text.pdf, Anschreiben TÖBs_B15_Lüdersdorf.pdf Importance: Normal</p> <p>Sehr geehrte Frau Horn, die Gemeinde Lüdersdorf gehört nicht zu den Nachbargemeinden der Gemeinden unseres Verwaltungsbereichs. Mir scheinen auch keine Auswirkungen ersichtlich, die eine Beteiligung erforderlich machen. Ich möchte dennoch nachfragen, ob Gründe bestehen, aus denen das Amt Klützer Winkel in den Verteiler aufgenommen wurde?</p> <p>Freundliche Grüße Im Auftrag</p> <p>Antje Hettenhaußen Sachbearbeiterin Regionalplanung</p> <hr/> <div style="display: flex; align-items: center;">  <p> Telefon: 038825/393-407 Fax: 038825 / 393-710 Mail: a.hettenhaussen@kluetzer-winkel.de Web: Protected link Anschrift: Schloßstraße 1, 23948 Klütz </p> </div> <hr/> <p>Prüfen Sie dem Umweltschutz zuliebe, ob das Ausdrucken dieser E-Mail wirklich notwendig ist.</p>	<p>zu 1. Keine Betroffenheiten. Kenntnisnahme.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

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


Wiederholung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

(Wdhlg.Beteiligung vom 25.07.2024)

Entwurf		2. Beteilig.					
Lfd.Nr	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Eingang	Schreiben vom	1	2	3
I.	Planungsanzeige						
II.	Träger öffentlicher Belange						
II.1	Landkreis Nordwestmecklenburg						
II.2	Amt für Raumordnung und Landesplanung	25.07.2024	28.08.2024	28.08.2024		x	
II.2a	Amt für Raumordnung und Landesplanung	27.03.2025	17.06.2025	17.06.2025		x	
II.3	Staatliches Amt für Landwirtschaft u. Umwelt	25.07.2024	05.08.2024	29.07.2024		x	
II.4	Bergamt Stralsund						
II.5	Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie						
II.6	Straßenbauamt Schwerin						
II.7	Deutsche Telekom AG						
II.8	Zweckverband Grevesmühlen	25.07.2024	13.08.2024	13.08.2024		x	
II.9	Wasser- und Bodenverband						
II.10	E.DIS Netz GmbH	29.07.2024	09.09.2024	06.09.2024		x	
II.11	Hanse Gas GmbH						
II.12	50 Hertz Transmission GmbH	25.07.2024	19.08.2024	01.08.2024		x	
II.13	TraveNetz Lübeck						
II.14	Gasunie Deutschland Transport Service GmbH						
II.15	Landesamt für innere Verwaltung	25.07.2024	25.07.2024	25.07.2024		x	
II.16	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation	25.07.2024	29.07.2024	29.07.2024		x	
II.17	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben						
II.18	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	25.07.2024	29.08.2024	05.08.2024		x	
II.18a	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	29.07.2024	29.08.2024	29.08.2024		x	
II.19	Landesforst M-V Anstalt des öffentlichen Rechts-	29.07.2024	29.07.2024	29.07.2024		x	
II.19a	Landesforst M-V Anstalt des öffentlichen Rechts-	22.07.2025	21.08.2025	21.08.2025		x	
II.20	Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Schwerin						
II.21	LA f. z. Aufgaben, Technik, Brand- und Katastroph.						
II.22	Polizeipräsidium Rostock						
II.23	B-Amt f. Infrastr,Umw,u. Dienstleistg d. Bundeswehr						
II.24	BVVG Bodenverwertungs u.Verwaltungs GmbH						
II.25	Landgesellschaft						
II.26	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin						
II.27	Handwerkskammer Schwerin						
II.28	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt	25.07.2024	07.08.2024	07.08.2024			x
II.29	Nahbus Nordwestmecklenburg GmbH						

II.30	Deutsche Bahn AG						
II.31	Deutscher Wetterdienst	25.07.2024	23.08.2024	23.08.2024			x
II.32	Hauptzollamt Stralsund						
II.33	Kirchenkreisverwaltung						
II.34	Vodafone GmbH						
II.35	DFMG Deutsche Funkturm GmbH						
II.36	Telefonica Germany						
II.37	Kabel Deutschland						
II.38	Freiwillige Feuerwehr Stadt Dassow						
II.39	Amt Schönberger Land Brandschutz						
II.40	Amt Schönberger Land Ordnungsamt						
II.41	Landesforstanstalt Grevesmühlen	25.07.2024	29.07.2024	29.07.2024			x
III.	Nachbargemeinden						
III.1	Stadtverwaltung Hansestadt Lübeck						
III.2	Amt Schönberger Land						
III.2a	Gemeinde Selmsdorf						
III.2b	Gemeinde Niendorf						
III.2c	Gemeinde Lockwisch						
III.3	Amt Rehna	25.07.2024	07.08.2024	07.08.2024			x
III.3a	Gemeinde Thandorf						
III.3b	Gemeinde Rieps						
III.3c	Gemeinde Utecht						
III.4	Gemeinde Grönau						
III.5	Amt Ratzeburg						
III.5a	Gemeinde Groß Sarau						
IV.	Verbände						
IV.1	BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland						
IV.2	Naturschutzbund Deutschland e. V.						
IV.3	Landesanglerverband						
IV.4	Landesjagdverband						
IV.5	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V.						
V.	Öffentlichkeit						
V.1	Einwender	25.07.2024		12.08.2024			x
V.2	Einwender	25.07.2024		26.08.2024			x
1	Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen						
2	Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen						
3	Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise						

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg</p>  <p style="margin-left: 350px;">II.2</p> <p><small>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin</small></p> <p>Amt Schönberger Land Für die Gemeinde Lüdersdorf Am Markt 15 23923 Schönberg</p> <p>Bearbeiterin: Frau Eberle Telefon: 0385 588 89 141 E-Mail: jana.eberle@afrwm.mv-regierung.de AZ: 110-506-119/24 Datum: 28.08.2024</p> <p>nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), WM V 550-1</p> <p>Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ der Gemeinde Lüdersdorf</p> <p>Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB Ihr Schreiben vom: 25.07.2024 (Posteingang: 29.07.2024) Ihr Zeichen: --</p> <p>Sehr geehrte Frau Plieth,</p> <p>die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Fortschreibung des RREP WM (Stand 17.04.2024) sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 24.04.2024) beurteilt.</p> <p>Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele Zur Bewertung hat der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ der Gemeinde Lüdersdorf bestehend aus Planzeichnung (Stand: Mai 2024) und Begründung vorgelegen.</p> <p>Das Verfahren für den in Rede stehenden B-Plan wurde ursprünglich gemäß § 13b BauGB geführt. Mit Blick auf die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 ist die Anwendung des vorgenannten Paragraphen nicht mehr zulässig, sodass nunmehr ein zweistufiges Regelverfahren für die Aufstellung des B-Plans erforderlich ist.</p>	<p>zu 1. Die Beurteilungsgrundlagen und die Darstellungen zum Planinhalt und zu dem Entwicklungsgebot werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Planungsziel ist die Weiterentwicklung der Ortslage durch die Schaffung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der ortstypischen Bebauungsstruktur. Vorgesehen ist die Entwicklung einer brachliegenden Fläche in zweiter Reihe entlang der Mühlenstraße. Es sind Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 600 m² geplant. Die Entwicklung des Wohngebietes soll insbesondere dem Dauerwohnen in Anlehnung an die bestehende Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung dienen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf wird für den Vorhabenstandort bereits Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Raumordnerische Bewertung Das Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 03.02.2021 bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.</p> <p>Mit der am 07.06.2024 erfolgten Bekanntmachung der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM liegt nunmehr eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die in den Kapiteln 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung getroffenen Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr.</p> <p>Mit Blick auf die neuen Festlegungen im Rahmen der vorgenannten Teilfortschreibung ist festzustellen, dass das Vorhaben den Programmsätzen 4.2 (1) Z LEP MV und 4.2 (1) Z TF SE zur Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte entspricht und mit den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP MV und 4.1 (5) Z TF SE zum Vorrang der Innenentwicklung vereinbar ist.</p> <p>Schwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung in den Zentralen Orten sind die Gemeindehauptorte. Die Entwicklung neuer Wohngebiete hat an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung und günstiger räumlicher Zuordnung zu relevanten Infrastrukturen zu erfolgen (vgl. Programmsatz 4.2 (4) Z TF SE). Aus den Unterlagen zum B-Plan Nr. 17 geht hervor, dass der Ortsteil Herrsburg aufgrund seiner infrastrukturellen Ausstattung und der unmittelbaren Nähe zur Hansestadt Lübeck seitens der Gemeinde als Hauptort festgelegt wird. Eine Wohnbauflächenentwicklung in den Ortsteilen der Zentralen Orte (in diesem Fall Lüdersdorf) soll nur dann erfolgen, wenn ernsthaft in Betracht kommende Standortalternativen im Gemeindehauptort nachgewiesen fehlen. Die Entwicklung in Lüdersdorf kann somit erst realisiert werden, wenn im Hauptort Herrsburg keine adäquaten Flächen für eine Wohnbebauung mehr vorhanden sind.</p> <p>Ergänzend möchte ich noch darauf hinweisen, dass sowohl bei neuen Siedlungsvorhaben als auch beim vorhandenen Siedlungsbestand Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Erzeugung regenerativer Energie umgesetzt werden sollen (vgl. Programmsatz 4.1 (8) TF SE). Der Gemeinde wird empfohlen, sich im Bauleitverfahren vertieft mit diesem Sachverhalt auseinanderzusetzen und zu prüfen, welche Möglichkeiten der Umsetzung im Rahmen des B-Plans Nr. 15 bestehen.</p> <p>Bewertungsergebnis Unter der Voraussetzung, dass eine Entwicklung des B-Plans Nr. 15 erst dann erfolgt, wenn nachweislich keine Standortalternativen im Gemeindehauptort zur Verfügung stehen, ist das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.</p>	<p>zu 2. Die Gemeinde hat aufgrund der vorliegenden positiven Bewertung ihrer wohnbaulichen Entwicklungsziele die Planung weiterverfolgt. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass sich die damaligen Beurteilungsgrundlagen geändert haben und ohne jegliche Überleitungsrichtlinien ersetzt wurden. Die neuen Festlegungen entsprechen weitestgehend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und der vorgelegten Planung. Dies wurde mit dieser Stellungnahme bestätigt. Die Begründung wird hierzu ergänzt.</p> <p>zu 3. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Lüdersdorf und nicht im Gemeindehauptort Herrsburg. Der Ortsteil Lüdersdorf ist über die Buslinie 390 mit Einbindung in den Stadtverkehr Lübeck und den Bahnhof Lüdersdorf mit Haltepunkt an der Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen-Straßburg gut an das Netz des ÖPNV eingebunden. Die vorhandene infrastrukturelle Ausstattung des Ortsteils Lüdersdorf und mit direkter Angrenzung an Wahrsow mit Kindertagesstätte, Jugendclub sowie Regionalschulteil der Regionalen Schule mit Grundschule, Sporthalle und Sportplatz ist für eine weitere wohnbauliche Entwicklung bestens geeignet. Maßgeblicher Standortvorteil für den Ortsteil Lüdersdorf ist die wesentlich geringere Verkehrslärmbelastung für die Wohnbebauung. Die vorliegende Planung weist diesbezüglich keine Immissionskonflikte auf. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit bzw. aufwändiger Planverfahren mit darstellbaren Immissionskonflikten im Gemeindehauptort hat die Gemeinde zwischenzeitlich den Bebauungsplan Nr. 21 aufgestellt, der sich bereits in der finalen Umsetzung befindet. Zusätzliche Standortalternativen über den Bebauungsplan Nr. 17 hinaus stehen im Gemeindehauptort derzeit nicht zur Verfügung. Entweder handelt es sich um Flächen mit bestehenden Immissionskonflikten, Bodenverunreinigungen oder zu hohen Grundwasserständen. Darüber hinaus stehen Flächen von privaten Eigentümern für eine gemeindliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf befinden sich im Gemeindehauptort keine über den Bebauungsplan Nr. 17 hinausgehenden Flächenangebote für die Entwicklung von Wohnbebauung. Die Entwicklung einer Wohnbebauung im B-Plan Nr. 17 ist ohnehin nur mit kostenintensiven aktiven und zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen realisierbar. Aufgrund von fehlenden Wohnungsangeboten in verschiedenen Segmenten ist es für die Eigenentwicklung der Gemeinde und zur Stärkung des Grundzentrums im Stadt-Umland-Raum Lübeck erforderlich, die Wohnbauentwicklung auch im Ortsteil Lüdersdorf zu realisieren. Der Gemeinde stehen keine weiteren geeigneten Flächen im Gemeindehauptort für eine zeitnahe auch umsetzbare Wohnbauentwicklung zur Verfügung und der Ortsteil Lüdersdorf verfügt neben der guten Anbindung an den ÖPNV auch über infrastrukturelle Ausstattung für eine wohnbauliche Entwicklung. Neben den fehlenden Standortalternativen über den B-Plan Nr. 17 hinaus und der guten infrastrukturellen Ausstattung und Anbindung an den ÖPNV des Ortsteils Lüdersdorf die zusätzlich zu berücksichtigen sind, wäre aus Sicht der Gemeinde der Nachweis für die Umsetzung der Planungsziele einer wohnbaulichen Entwicklung im B-Plan Nr. 15 erbracht. Die Begründung wird um die Ausführungen ergänzt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Planungsziel ist die Weiterentwicklung der Ortslage durch die Schaffung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der ortstypischen Bebauungsstruktur. Vorgesehen ist die Entwicklung einer brachliegenden Fläche in zweiter Reihe entlang der Mühlenstraße. Es sind Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 600 m² geplant. Die Entwicklung des Wohngebietes soll insbesondere dem Dauerwohnen in Anlehnung an die bestehende Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung dienen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf wird für den Vorhabenstandort bereits Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Raumordnerische Bewertung Das Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 03.02.2021 bewertet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.</p> <p>Mit der am 07.06.2024 erfolgten Bekanntmachung der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM liegt nunmehr eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die in den Kapiteln 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung getroffenen Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr.</p> <p>Mit Blick auf die neuen Festlegungen im Rahmen der vorgenannten Teilfortschreibung ist festzustellen, dass das Vorhaben den Programmsätzen 4.2 (1) Z LEP MV und 4.2 (1) Z TF SE zur Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte entspricht und mit den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP MV und 4.1 (5) Z TF SE zum Vorrang der Innenentwicklung vereinbar ist.</p> <p>Schwerpunkte der wohnbaulichen Entwicklung in den Zentralen Orten sind die Gemeindehauptorte. Die Entwicklung neuer Wohngebiete hat an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung und günstiger räumlicher Zuordnung zu relevanten Infrastrukturen zu erfolgen (vgl. Programmsatz 4.2 (4) Z TF SE). Aus den Unterlagen zum B-Plan Nr. 17 geht hervor, dass der Ortsteil Herrsburg aufgrund seiner infrastrukturellen Ausstattung und der unmittelbaren Nähe zur Hansestadt Lübeck seitens der Gemeinde als Hauptort festgelegt wird. Eine Wohnbauflächenentwicklung in den Ortsteilen der Zentralen Orte (in diesem Fall Lüdersdorf) soll nur dann erfolgen, wenn ernsthaft in Betracht kommende Standortalternativen im Gemeindehauptort nachgewiesen fehlen. Die Entwicklung in Lüdersdorf kann somit erst realisiert werden, wenn im Hauptort Herrsburg keine adäquaten Flächen für eine Wohnbebauung mehr vorhanden sind.</p> <p>Ergänzend möchte ich noch darauf hinweisen, dass sowohl bei neuen Siedlungsvorhaben als auch beim vorhandenen Siedlungsbestand Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Erzeugung regenerativer Energie umgesetzt werden sollen (vgl. Programmsatz 4.1 (8) TF SE). Der Gemeinde wird empfohlen, sich im Bauleitverfahren vertieft mit diesem Sachverhalt auseinanderzusetzen und zu prüfen, welche Möglichkeiten der Umsetzung im Rahmen des B-Plans Nr. 15 bestehen.</p> <p>Bewertungsergebnis Unter der Voraussetzung, dass eine Entwicklung des B-Plans Nr. 15 erst dann erfolgt, wenn nachweislich keine Standortalternativen im Gemeindehauptort zur Verfügung stehen, ist das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.</p>	<p>24 1.</p> <p>Weiter zu 3. Die Gemeinde hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 27.03.2025 um Stellungnahme zur Standortalternativenprüfung gebeten. Der Standortalternativenprüfung wurde gefolgt. Die Stellungnahme wird hier beigefügt. Die Begründung ist zu ergänzen und durch die kartographische Darstellung zu untersetzen. Es sind jene Flächen darzustellen, die als geeignet erscheinen, aber aus verschiedenen Gründen nicht für die wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.</p> <p>zu 4. Die Gemeinde Lüdersdorf hat für die geplanten 6 Baugrundstücke keine gesonderten Festsetzungen zu Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien und von Kraft-Wärme-Kopplung getroffen. Die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften schließen solche Maßnahmen nicht aus oder erschweren diese. Die Erforderlichkeit von zusätzlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung zu den ohnehin bestehenden energiefachrechtlichen Verpflichtungen für den jeweiligen Bauherrn und die geringe Größe des Plangebietes sowie den Verzicht der Erschließung des Plangebietes mit Erdgas durch den Versorger ist aus Sicht der Gemeinde in diesem Fall nicht verhältnismäßig. Zudem verfügt die Gemeinde nicht über ein Klimaschutzkonzept, welches Grundlage für Festsetzungen diesbezüglich bilden könnte. Die Gemeinde geht davon aus, dass mit der vorliegenden Planung dem Grundsatz des Klimaschutzes aufgrund der getroffenen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sowie der ohnehin bestehenden energiefachrechtlichen Verpflichtungen des einzelnen Bauherrn entsprochen wurde. (Weitergehende vertiefende und konzeptionelle Überlegungen wären für das gesamte Gemeindegebiet zu treffen und nicht nur für 6 Baugrundstücke).</p> <p>zu 5. Nach Darlegung der fehlenden Standortalternativen und der guten infrastrukturellen Ausstattung und verkehrlichen Anbindung des Ortsteils Lüdersdorf geht die Gemeinde davon aus, dass die Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Eine Wiedervorlage bzw. Bestätigung der Darlegungen wurde nicht gefordert. Die Begründung wird ergänzt. Die Gemeinde Lüdersdorf hat sich hier mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung final abgestimmt. Siehe zu Sachpunkt 3. Die Bestätigung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 17.06.2025 und der raumordnerischen Vereinbarkeit liegt vor.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>
	2.		
	3.		
	4.		
	5.		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Abschließende Hinweise Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.</p> <p>Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein digitales Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Gez. Jana Eberle</p>	<p>zu 6. Die Gemeinde nimmt die abschließenden Hinweise zur Kenntnis.</p> <p>zu 7. Der Behörde wird nach Abschluss des Planverfahrens ein Exemplar durch das Amt Schönberger Land zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Anlage 2 zum Beschluss 2026-_____ - Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“ für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf
Anfrage der Gemeinde vom 27.03.2025 und Bestätigung des Amtes für Raumordnung vom 17.06.2025:

II.2a

Planungsbüro Mahnel

Von: Stefanie Müller <s.mueller@schoenberger-land.de>
Gesendet: Dienstag, 17. Juni 2025 11:27
An: Planungsbüro Mahnel
Cc: Planungsbüro Mahnel (Sekretariat)
Betreff: Fw: Re: [extern] Bebauungsplan Nr. 15 Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf

Kategorien: abgelegt

Amt Schönberger Land
17.06.2025

Dienstag,

Sehr geehrter Herr Mahnel,

bezugnehmend auf Ihre Mail vom 04. März

From: Planungsbüro Mahnel (Sekretariat)
Sent: 04.03.2025 16:35
To: 's.mueller@schoenberger-land.de'
Cc: 'g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de'; Planungsbüro Mahnel (i. Patzelt)
Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf
Attachments: Anlage.pdf
Wichtigkeit: Normal

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

Sehr geehrte Frau Müller,

das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme einen nochmaligen Kapazitätsnachweis und eine Alternativenprüfung gefordert. Dem ist die Gemeinde im Rahmen der Abwägung nachgekommen.

Wir bitten um Bestätigung der Annahmen durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung.

Der Unterlage ist der Auszug aus dem Abwägungsvorschlag mit der Alternativenprüfung beigefügt.

Nutzen Sie gern das beigefügte Anschreiben.

Für Rückfragen und Erörterungen stehen wir gern zur Verfügung.

Anlage:
Auszug aus dem Abwägungsvorschlag mit Alternativenprüfung

Mit freundlichem Gruß

R. Mahnel
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 - 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 - 50

2025

erhalten anlehnend die Antwort der Raumordnung.

Ich bitte um Entschuldigung für die Verzögerung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stefanie Müller
Fachbereich Bauen und Gemeindeentwicklung

Am Markt 15
23923 Schönberg

Tel 038828 330-1411
Fax 038828 330-2411

E-Mail s.mueller@schoenberger-land.de
Web <https://schoenberger-land.de>

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. In diesem Fall bitte ich Sie die E-Mail unverzüglich zu löschen

Denken Sie an unsere Umwelt - bevor Sie diese E-Mail drucken!

Original Message processed by david®

AW: [extern] Bebauungsplan Nr. 15 Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf 17. Juni 2025, 09:30 Uhr

Von Eberle, Jana

An Stefanie Müller

Guten Morgen Frau Müller,

ich kann den Ausführungen im Rahmen der Abwägung zur Realisierung des B-Plans Nr. 15 folgen. Demnach stehen im OT Herrsburg keine weiteren Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung an den ÖPNV und die Nähe zu bestehenden Infrastrukturen ist die wohnbauliche Entwicklung an diesem Standort raumordnerisch nachvollziehbar. Ich bitte jedoch darum die textliche Ergänzung der Begründung des B-Plans Nr. 15 durch eine kartografische Darstellung zu untersetzen. Das heißt, hier sind jene Flächen darzustellen, die zwar auf den ersten Blick als geeignet erscheinen, aber aus verschiedenen Gründen nicht (siehe Ihre Ausführungen in der Abwägung) nicht für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zu Verfügung.

Bitte entschuldigen Sie meine verspätete Rückmeldung.

Anlage 2 zum Beschluss 2026-_____ - Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“ für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Jana Eberle

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes

ACHTUNG - NEUE ADRESSE

Pampower Straße 68

19061 Schwerin

Tel.: 0385/588-89141

E-Mail: Jana.Eberle@afrlwm.mv-regierung.de

Internet: [Protected link to regierung-mv.de](#)

[Protected link to region-westmecklenburg.de](#)



Allgemeine Datenschutzinformation

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie hier: [Protected link to regierung-mv.de](#). Sofern es sich um Angelegenheiten des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg handelt, sei auf die entsprechenden verbandsspezifischen Datenschutzhinweise verwiesen: [Protected link to region-westmecklenburg.de](#).

Bitte überlegen Sie, ob Sie diese Nachricht wirklich ausdrucken müssen.

Pro nicht gedruckter Seite sparen Sie ca. 200 ml Wasser, 2 g CO2 und 2 g Holz.

Von: Stefanie Müller <s.mueller@schoenberger-land.de>

Gesendet: Donnerstag, 27. März 2025 09:12

An: Eberle, Jana <Jana.Eberle@afrlwm.mv-regierung.de>

Cc: Kai Zimmer <k.zimmer@schoenberger-land.de>; Li Patzelt <l.patzelt@pbm-mahnel.de>

Betreff: [extern] Bebauungsplan Nr. 15 Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf

Externe E-Mail – Bitte öffnen Sie Anhänge und Links **nur**, wenn Sie dem Absender vertrauen.

Amt Schönberger Land

27.03.2025

Donnerstag,

Sehr geehrte Frau Eberle,

im Zusammenhang mit der Bewertung der Anforderungen der Stellungnahme hat die Gemeinde im Rahmen der Vorbereitung der Abwägung eine Alternativenprüfung durchgeführt. Es handelt sich hier um den Nachweis fehlender Standortalternativen.

Die Ergebnisse fügen wir als Anlage für die Gemeinde bei.

Für Rückfragen und Erörterungen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Stefanie Müller

Fachbereich Bauen und Gemeindeentwicklung

Am Markt 15
23923
Schönberg

Tel 038828 330-
1411
Fax 038828 330-
2411

E-Mail s.mueller@schoenberger-land.de
Web <https://schoenberger-land.de>

Planungsbüro Mahnel

Von: Planungsbüro Mahnel (Sekretariat)
Gesendet: Dienstag, 4. März 2025 16:35
An: 's.mueller@schoenberger-land.de'
Cc: 'g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de'; Planungsbüro Mahnel (Li.Patzelt)
Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf
Anlagen: Anlage.pdf

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

Sehr geehrte Frau Müller,

das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme einen nochmaligen Kapazitätsnachweis und eine Alternativenprüfung gefordert. Dem ist die Gemeinde im Rahmen der Abwägung nachgekommen.

Wir bitten um Bestätigung der Annahmen durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung.

Der Unterlage ist der Auszug aus dem Abwägungsvorschlag mit der Alternativenprüfung beigelegt.

Nutzen Sie gern das beigelegte Anschreiben.

Für Rückfragen und Erörterungen stehen wir gern zur Verfügung.

Anlage

Auszug aus dem Abwägungsvorschlag mit Alternativenprüfung

Mit freundlichem Gruß

R. Mahnel
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

AN: Jana.Eberle@afrlwm.mv-regierung.de

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

Sehr geehrte Frau Eberle,
sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

im Zusammenhang mit der Bewertung der Anforderungen der Stellungnahme hat die Gemeinde im Rahmen der Vorbereitung der Abwägung eine Alternativenprüfung durchgeführt. Es handelt sich hier um den Nachweis fehlender Standortalternativen.

Die Ergebnisse fügen wir als Anlage für die Gemeinde bei.



Für Rückfragen und Erörterungen stehen wir gern zur Verfügung.

Anlage


Auszug aus dem Abwägungsvorschlag mit Alternativenprüfung


Mit freundlichem Gruß

.....“


lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss												
	<p style="text-align: center;">Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  II.3 </div> <hr/> <p style="text-align: center;"><small>StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin</small></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Amt Schönberger Land Frau Horn Am Markt 15 23923 Schönberg</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> <p>Telefon: 0385 / 588 66151 Telefax: 0385 / 588 66570 E-Mail: Andrea.Geske@staluw.mv-regierung.de Bearbeitet von: Andrea Geske</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> <p>Amt Schönberger Land</p> <p>05. Aug. 2024</p> <table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td>StAB</td> <td>FBI</td> <td>FBI I</td> <td>FBI II</td> <td>FBI III</td> <td>FBI IV</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table> </div> <div style="text-align: right; margin-right: 10px;"> <p>AZ: StALU WM-204-24-5122-74049 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Schwerin, 29. Juli 2024</p> </div> <p>Satzung über den B-Plan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“ für den südöstlichen Bereich des OT Lüdersdorf</p> <p>Ihr Schreiben vom 25. Juli 2024</p> <p>Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten</p> <p>Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch die o. g. Satzung wird teilweise der Außenbereich betroffen sein. Als Ausgleichsmaßnahme soll eine Obstwiese südlich auf dem Grünland entstehen. Durch den Ankauf von Ökopunkten kann der Kompensationsbedarf vollständig ausgeglichen werden. Die Fläche des B-Planes Nr. 15 wurde bisher durch keinen Landwirt aus dem StALU Westmecklenburg für Flächenbeihilfen beantragt, daher werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.</p> <p>2. Integrierte ländliche Entwicklung</p> <p>Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.</p> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  <p style="font-size: 0.8em;">ASL-23923</p> </div> <p>3. Naturschutz, Wasser und Boden</p> <p>3.1 Naturschutz</p> <p>Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.</p>	StAB	FBI	FBI I	FBI II	FBI III	FBI IV							<p>zu 1. Sachverhaltsdarstellung und keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>zu 2. Keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>zu 3. Die Nichtbetroffenheit wird zur Kenntnis genommen. Die zuständige untere Naturschutzbehörde wurde im Planverfahren beteiligt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
StAB	FBI	FBI I	FBI II	FBI III	FBI IV										


lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">2</p> <p>3.2 Wasser</p> <p>Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.</p> <p>3.3 Boden</p> <p>Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.</p> <p>Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf 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.</p> <p>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</p> <p>Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</p> <p>Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden. Eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.</p> <p>Diese Angaben entbinden nicht davon, selbständig - durch Vor-Ort-Begehung - etwaige Vorbelastungen festzustellen und/oder bei der zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Informationen einzuholen.</p> <p>Im Auftrag</p> <p><i>i.v. [Signature]</i></p> <p>Anne Schwanke</p>	<p>zu 4. Keine wasserwirtschaftlichen Bedenken.</p> <p>zu 5. Die zuständige Behörde wurde im Planverfahren beteiligt.</p> <p>zu 6. Der Hinweis wurde in den Planunterlagen bereits berücksichtigt.</p> <p>zu 7. Keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigte bzw. angezeigte Anlagen vorhanden.</p> <p>zu 8. Die zuständige untere Immissionsschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt. Vorbelastungen wurden nicht bekanntgegeben.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

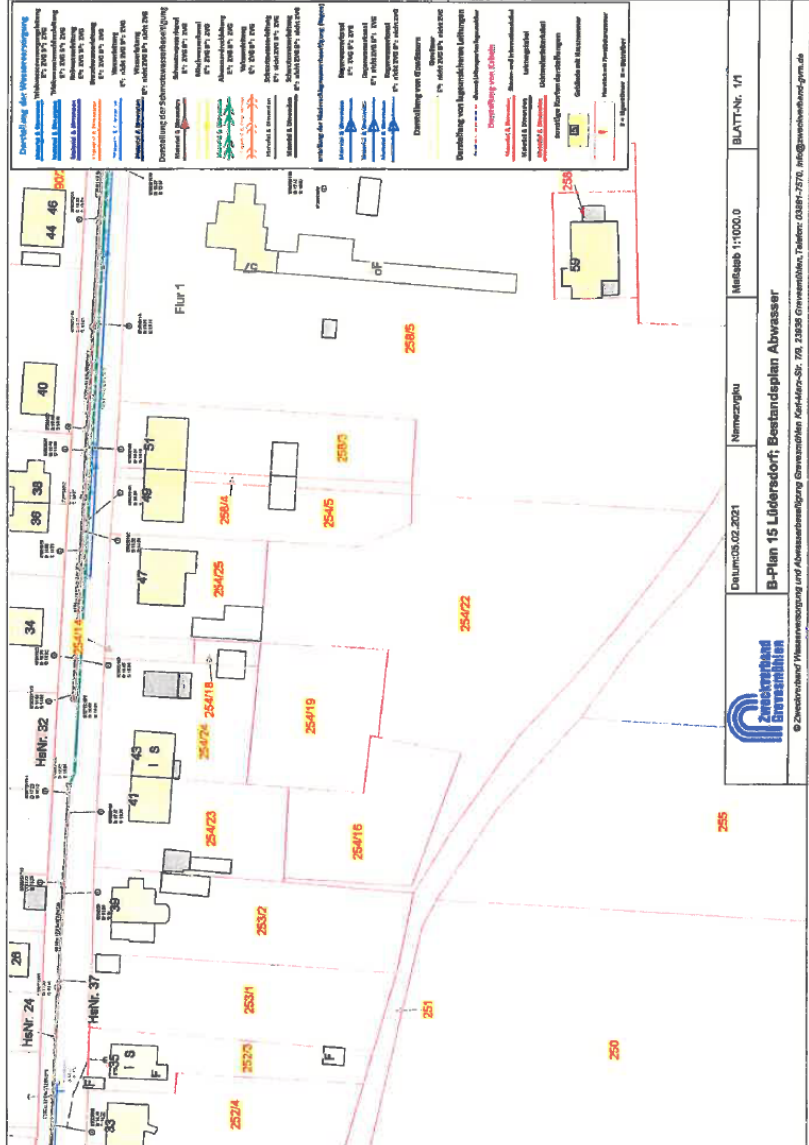
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 <p>Zweckverband Grevesmühlen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Körperschaft des öffentlichen Rechts - Die Verbandsvorsteherin -</p> <p>Tim Andersen Sachgebietsleiter Standort- und Anschlusswesen Tel. 03881 757-610 Mobil 0152 – 573 829 61 Fax 03881 757-111 tim.andersen@zweckverband-gvm.de</p> <p>Sprechzeiten: Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr</p> <p style="text-align: right;">13. August 2024</p> <p>Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über den Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf Reg.-Nr. 0228/20-19</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Schreiben vom 25.07.2024 bzw. 29.07.2024 baten Sie um unsere Stellungnahme zum Entwurf Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über den Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ der Gemeinde Lüdersdorf.</p> <p>Die Gemeinde Lüdersdorf plant die planungsrechtlichen die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung, insgesamt 7 Baugrundstücke mit max. 2 WE zu schaffen.</p> <p>Durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) wird dieser Planung auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben.</p> <p>Die bereits in der Stellungnahme vom 08.02.2021 aufgeführten Hinweise sind bei der Fortführung des Planverfahrens weiterhin zu berücksichtigen.</p> <p>Insbesondere weise ich in diesem Zusammenhang nochmals auf folgende Punkte hin:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Allgemeines <p>Die Trinkwasser-, und Abwasserentsorgung sind über die Anlagen des ZVG gesichert.</p> <p>Das Gebiet unterliegt dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß unseren gültigen Satzungen ist entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.</p> <p>Im weiteren Planverfahren muss vor Satzungsbeschluss eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem ZVG abgeschlossen werden.</p> <p>Für alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, müssen die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über eine Baulast bzw. Grundbucheintrag gewährleistet werden.</p> <p>Eine Bepflanzung der ZVG – Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW- Arbeitsblattes GW 125..</p> <p style="text-align: right;">Seite 1/2</p>	<p style="text-align: right; font-size: 2em; font-weight: bold;">11.8</p> <p>zu 1. Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen und korrigiert, dass insgesamt 6 Baugrundstücke mit maximal 2 WE in Abstimmung mit dem Vorhabenträger geschaffen werden sollen.</p> <p>zu 2. Grundsätzliche Zustimmung auf Grundlage der jeweiligen Satzungen des ZVG.</p> <p>zu 3. Die Stellungnahme zum Vorentwurf wurde von der Gemeindevertretung am 27.10.2022 behandelt, die Belange wurden berücksichtigt.</p> <p>zu 4. Die Belange werden zur Kenntnis genommen und finden sich in der Begründung bereits wieder und sind bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>zu 5. Die Notwendigkeit des Abschlusses einer Erschließungsvereinbarung mit dem ZVG vor Satzungsbeschluss wird an den Vorhabenträger weitergeleitet und ist umzusetzen.</p> <p>zu 6. Das Erschließungskonzept sieht in den Bereichen, in denen Leitungen liegen, eine öffentliche Erschließungsstraße vor. Der Hinweis wird an den technischen Planer und den Vorhabenträger weitergegeben und ist im weiteren Verfahren mit dem ZVG abzustimmen.</p> <p>zu 7. Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung und wird an den technischen Planer und den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">Zweckverband Grevesmühlen 13. August 2024 Seite 2/2</p> <p>Innerhalb der Begründung (siehe Kap. 11.3) bitten wir um Klärung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Diese ist nach Umweltbericht Punkt 6.5.5 durch ein Baugrundgutachten nachgewiesen, sodass keine gefasste Ableitung der einzelnen Baugrundstücke erforderlich ist. Die geplante Straßenentwässerung soll ebenfalls nach Punkt 6.5.5 im südlichen Bereich des Plangebietes über Mulden versickern. Dies ist gleichermaßen in die Begründung aufzunehmen. Die Straßenentwässerung verbleibt im Eigentum der Gemeinde.</p> <p>Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu bauen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten.</p> <p>Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.</p> <p>Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. In der näheren Umgebung zum B-Plan gibt es einen Hydranten. Der Hydrant 87003-1001 bringt bei Einzelentnahme weniger als 48 m³/h. Somit ist die geplante Löschwasserversorgung über das vorhandene Trinkwassernetz nicht gewährleistet. Die Prüfung aller anderen Möglichkeiten zur Löschwasserversorgung sollte in die Planung mit aufgenommen werden.</p> <p>Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Cornelia Kumbemuss Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung</p> <p>Anlagen: -</p>	<p>zu 8. Die Begründung wird um die Aussagen zur Versickerung des Niederschlagswassers klarstellend ergänzt. Die Versickerung und Versickerungsmöglichkeit wurde durch die technischen Planer zuletzt am 28. Januar 2026 bestätigt. Leitungsrechte sind nicht mehr erforderlich. Die Gemeinde Lüdersdorf und das Plangebiet befinden sich innerhalb der Versickerungssatzung des ZVG. Die Versickerung ist vorzunehmen.</p> <p>zu 9. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Umsetzung der Planung und werden an den technischen Planer und den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>zu 10. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Konzeptplanung der Erschließung ist unterhalb der Wendenlage der Einbau einer Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 100 m³ vorgesehen. Damit ist die Sicherstellung des Grundschutzes für die Löschwasserbereitstellung im Plangebiet und zur Unterstützung der bereits vorhandenen Bebauung gewährleistet. Hierzu bedarf es einer vertraglichen Regelung zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss.</p> <p>zu 11. Der ZVG wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Stellungnahme ZVG zum Vorentwurf vom 08.02.2021


lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 <p>Karl-Marx-Str. 7/9 23936 Grevesmühlen</p> <p>Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Körperschaft des öffentlichen Rechts</p> <p>- Der Verbandsvorsteher - Standort- und Anschlusswesen</p> <p>Sprechzeiten: Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr</p> <p>Amt Schönberger Land 10. Feb. 2021</p> <p>STAB FB I FB II FB III FB IV</p> <p>Handwritten: 5.7</p> <p>Handwritten: Cornelia Kumbornuss</p> <p>Handwritten: 757 610</p> <p>Handwritten: 08.02.2021</p> <p>Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über den Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf Reg.-Nr. 0228/20-19</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 07.01.2021 (PE 11.01.2021) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf. (Planungsstand: 27.10.2020)</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 15 grenzt unmittelbar an die bebaute Ortslage an und ergänzt diese. Es werden die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung, insgesamt 7 Baugrundstücke mit max. 2 WE geschaffen.</p> <p>1. Allgemeines</p> <p>Im weiteren Planverfahren muss vor Satzungsbeschluss eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem ZVG abgeschlossen werden.</p> <p>Für alle Leitungen, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, müssen die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte über eine Baulast bzw. Grundbucheintrag gewährleistet werden. Eine Bepflanzung der ZVG – Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW- Arbeitsblattes GW 125.</p> <p>2. Wasserversorgung</p> <p>Für die Erschließung des Gebietes ist die Erweiterung des Leitungsbestandes aus der Mühlenstraße erforderlich. Die technische Planung ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und vor Satzungsbeschluss vorzulegen.</p> <p>3. Löschwasserversorgung</p> <p>Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. In der näheren Umgebung zum B-Plan gibt es einen Hydranten. Der Hydrant 87003-1001 bringt bei Einzelnahme weniger als 48 m³/h</p>	<p>zu 0. Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 1. Die Erschließungsvereinbarung muss abgeschlossen werden. Voraussetzung ist eine entsprechende technische Planung.</p> <p>zu 2. Die Sicherung der Leitungen ist vorzusehen.</p> <p>zu 3. Anpflanzungen dürfen nur erfolgen, wenn der Leitungsbestand gesichert wird.</p> <p>zu 4. Die technische Planung ist vor Satzungsbeschluss abzustimmen und zu regeln.</p> <p>zu 5. Löschwasser ist nicht in ausreichendem Umfang vorhanden. Bis zum Satzungsbeschluss ist hier eine entsprechende Regelung zur Löschwasserbereitstellung zu vereinbaren.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">2</p> <p>Daher ist davon auszugehen, dass über einen zusätzlichen Hydranten im B-Plangebiet die Löschwasserbedarfsdeckung von 48 m³/h nicht garantiert werden kann. Diesbezüglich sind im Verfahren mit der Gemeinde Alternativen zu besprechen bzw. festzulegen.</p> <p>4. Schmutzwasserentsorgung</p> <p>Die Erschließung zum B-Plan erfolgt über eine Erweiterung des zentralen Schmutzwassersystems in der Mühlenstraße. Wahrscheinlich ist eine freigezügliche Ableitung aufgrund der Höhenverhältnisse nicht möglich. Eine Hebeanlage ist dann in die Planung zu integrieren. Die technische Planung zur Erschließung ist mit den zuständigen Mitarbeitern des ZVG abzustimmen und <u>vor</u> Satzungsbeschluss vorzulegen.</p> <p>5. Niederschlagswasserbeseitigung</p> <p>Die Ortslage Lüdersdorf ist Bestandteil der Versickerungssatzung des ZVG. Der Nachweis zur Versickerung ist in Form eines Baugrundgutachtens <u>vor</u> Satzungsbeschluss vorzulegen.</p> <p>Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu bauen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten.</p> <p>Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.</p> <p>Sollte eine Versickerung nicht oder nur teilweise möglich sein, sind andere Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung mit dem ZVG <u>vor</u> Satzungsbeschluss abzustimmen sowie die notwendige technische Planung vorzulegen.</p> <p>Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Andreas Lachmann</p> <p><u>Verteiler:</u> - Empfänger - ZVG t1</p> <p><u>Anlagen:</u> - Bestandspläne Trinkwasser und Hydranten sowie Abwasser</p>	<p>zu 5</p> <p>6</p> <p>7</p> <p>8</p> <p>9</p> <p>zu 6. Die Abstimmung zur Schmutzwasserbeseitigung ist zu führen. Vor Satzungsbeschluss ist eine Regelung zu schaffen.</p> <p>zu 7. Die Nachweise zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind zu führen und zu erbringen. Dies hat vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.</p> <p>zu 8. Der Zweckverband wird im weiteren Beteiligungsverfahren hinzugezogen und die Abstimmung gesucht.</p> <p>zu 9. Die Kontaktinformationen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

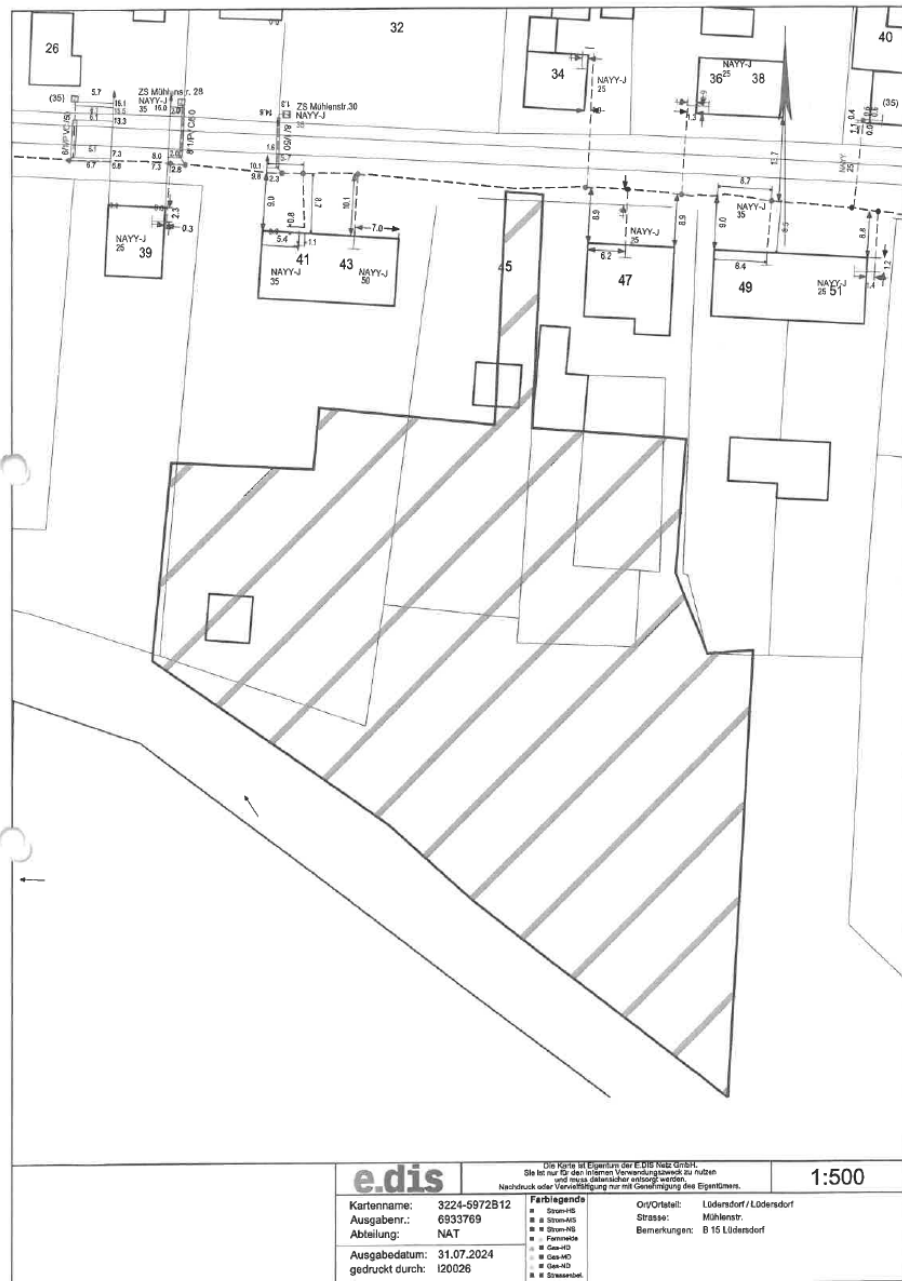
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 <p>10</p>	<p>zu 10. Der Leitungsplan Abwasser wird zu den Verfahrensunterlagen genommen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
		<p>zu 11. Der Leitungsplan Wasser wird zu den Verfahrensunterlagen genommen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
<p>e.dis</p> <p>E.DIS Netz GmbH, Am Stellwerk 12, 18233 Neubukow</p> <p>Amt Schönberger Land Am Markt 15 23923 Schönberg</p> <p>Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf An der Mühlenstraße für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in der Anlage übersenden wir Ihnen aktuelle Planauszüge mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung von Anlagen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.</p> <p>Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten.</p> <p>Für weitere Anschlüsse an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen (auch für eine Trafostation) im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen.</p> <p>Zur weiteren Beurteilung, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage- bzw. Bebauungsplan vorzugsweise im Maßstab 1:500 • Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf • Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf • vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf • Namen und Anschrift des Erschließungsträgers. <p>Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger das Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.</p>	<p style="text-align: right;">11.10</p> <p>E.DIS Netz GmbH Am Stellwerk 12 18233 Neubukow www.e-dis-netz.de</p> <p>Ihr Ansprechpartner Dirk Schneider Verteilnetz Bau/Betrieb Netzregion MS/NS Ostseeküste</p> <p>T +49 3 82 94-75-2 82 M +49 1 52-54 70 10 79 dirk.schneider@e-dis.de Unser Zeichen: ED-NV-OK-B</p> <p>Datum 6. September 2024</p> <p>Ihr Zeichen: UPL-2024-011</p> <p>Schreiben vom: 29.07.2024 per E-Mail</p> <p>Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 16068 St.Nr. 061 108 06416 USC-IdNr. DE285351013</p> <p>Geschäftsführung Stefan Blache Andreas John</p> <p style="text-align: center;">1. 2. 3.</p>	<p>zu 1. Der bekanntgegebene Leitungs- und Anlagenbestand befindet sich innerhalb des Plangeltungsbereiches in der öffentlichen Verkehrsfläche Mühlenstraße. Dieser ist im nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p>zu 2. Der Hinweis betrifft die Umsetzung der Planung sofern Umverlegungen im öffentlichen Bereich erforderlich werden. Es befinden sich keine Versorgungsanlagen innerhalb von Baugrenzen. Der Hinweis wird an den technischen Planer und den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>zu 3. Die allgemeinen Hinweise betreffen die Umsetzung der Planung und werden dem technischen Planer und dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>


lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Zu unseren 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.</p> <p>Datum 6. September 2024</p> <p>Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich, Tel.-Nr.: +49 38822 52 220 erfolgen muss.</p> <p>Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Schneider unter der o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung. Freundliche Grüße</p> <p>E.DIS Netz GmbH</p> <p>i. A.  Digital unterschrieben von Dirk Schneider</p> <p>Anlage:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestandsplan • Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen <p style="text-align: right; margin-right: 20px;">24 3. 7.</p>	<p>zu 4. Der Bestandsplan und das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen wird zur Kenntnis genommen und dem technischen Planer und dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen war nicht Gegenstand der zur Verfügung gestellten Stellungnahme durch das Amt Schönberger Land. Das Merkblatt ist Bestandteil der Verfahrensdokumentation.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Anlage 2 zum Beschluss 2026-_____ - Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“ für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf

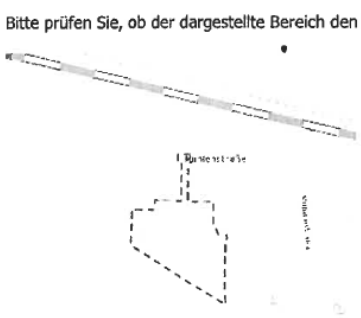



e.dis		Die Karte ist Eigentum der e.dis Nord GmbH. Sie ist nur für den internen Verwendungszweck zu nutzen und muss üblicherweise sorgfältig verwahrt werden. Nachdruck oder Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Eigentümers.		1:500
Kartenname:	3224-6972B12	Farblegende	Ort/Ortsteil:	Lüdersdorf / Lüdersdorf
Ausgabenr.:	6933769	■ S System-AG	Strasse:	Mühlenstr.
Abteilung:	NAT	■ S System-AG	Bemerkungen:	B 15 Lüdersdorf
Ausgabedatum:	31.07.2024	■ F Freizeite		
gedruckt durch:	I20026	■ G Gew-AG		
		■ G Gew-AG		
		■ G Gew-AG		
		■ S System-AG		

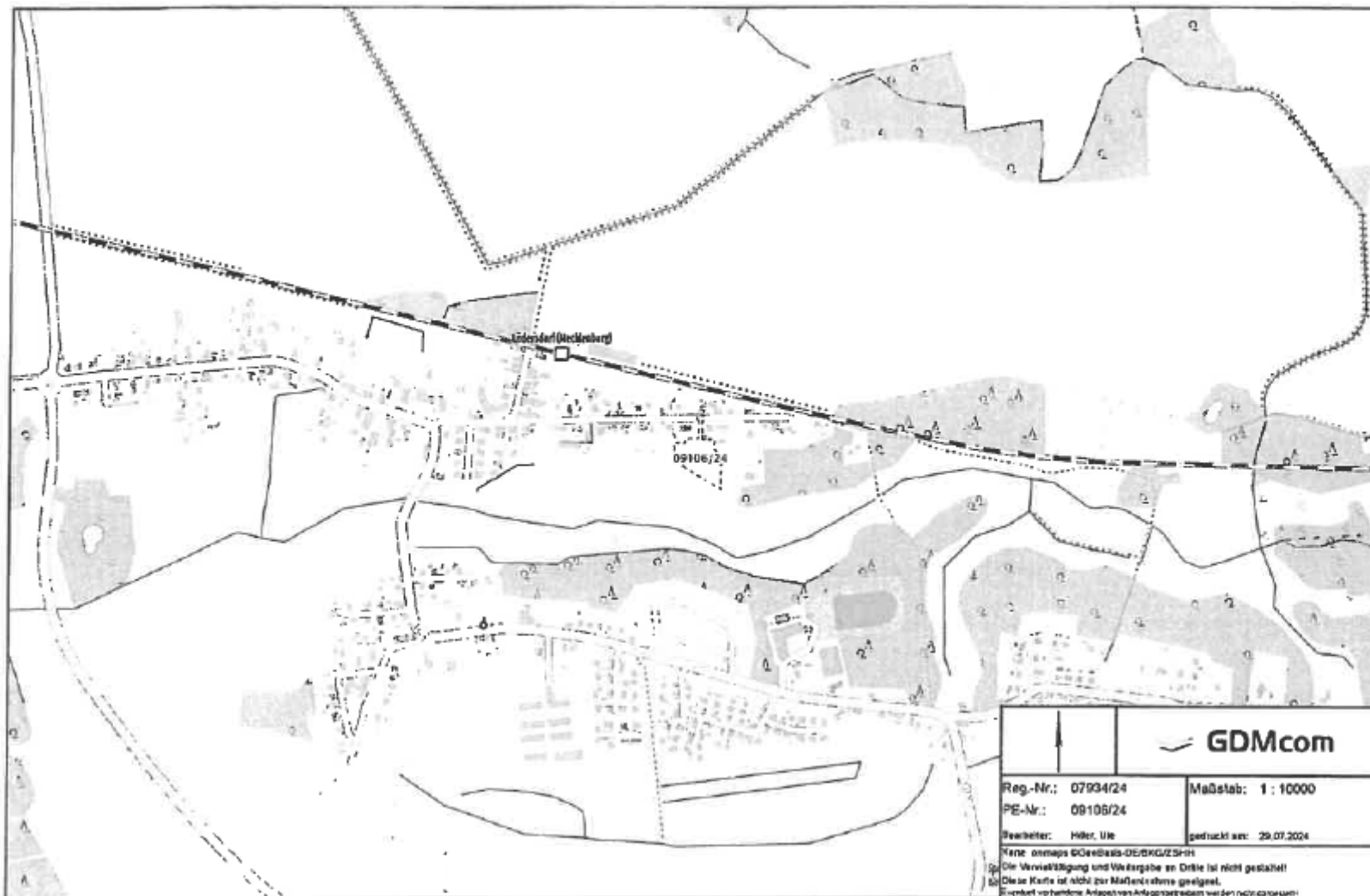
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">II. 12</p>  <p>50hertz Transmission GmbH - Heidesstraße 2 - 10557 Berlin</p> <p>50hertz Transmission GmbH</p> <p>OGZ Netzbetrieb Zentrale Heidesstraße 2 10557 Berlin</p> <p>Datum 01.08.2024</p> <p>Unser Zeichen 2021-000171-02-OGZ</p> <p>Ansprechpartner/in Frau Froeb</p> <p>Telefon-Durchwahl 030/5150-6710</p> <p>Fax-Durchwahl</p> <p>E-Mail leitungsauskunft@50hertz.com</p> <p>Ihre Zeichen</p> <p>Ihre Nachricht vom 25.07.2024</p> <p>Vorsitzende des Aufsichtsrates Catherine Vandenborre</p> <p>Geschäftsführer Stefan Kapfner, Vorsitz Dirk Biermann Sylvia Borchering Marco Nix</p> <p>Sitz der Gesellschaft Berlin</p> <p>Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg HRB 84446</p> <p>Bankverbindung BNP Paribas, NL FFM BLZ 512 105 00 Konto-Nr. 9223 7410 19 IBAN: DE75 5121 0600 9223 7410 19 BIC: BNPADE33</p> <p>USL-Id.-Nr. DE613473551</p>  <p>Amt Schönberger Land Postfach 1152 23921 Schönberg</p> <p>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“ für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf - Wiederholung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Sehr geehrte Frau Horn,</p> <p>Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.</p> <p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p> <p>Hinweis zur Digitalisierung: Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-)Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise Shapefiles inkl. der Projektionsdatei (*.prj) oder kml-Datei).</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>50Hertz Transmission GmbH</p> <p>Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p>	<p>zu 1. Es sind keine Anlagen berührt. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>zu 2. Dies kann bei zukünftigen Beteiligungen berücksichtigt werden; wird hier zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>


lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen</p>  <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">II, 15</p> <p><small>Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin</small></p> <p>Amt Schönberger Land Der Amtsvorsteher Am Markt 15 DE-23923 Schönberg</p> <p>bearbeitet von: Frank Tonagel Telefon: (0385) 588-56268 Fax: (0385) 509-56030 E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de Internet: http://www.laiv-mv.de Az: 341 - TOEB202400692</p> <p>Schwerin, den 25.07.2024</p> <p>Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern hier: B-Plan BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 DER GEMEINDE LÜDERSDORF "AN DER MÜHLENSTRAßE" FÜR DEN SÜDÖSTLICHEN BEREICH DES ORTSTEILS LÜDERSDORF_ Wiederholung 25.7.2024</p> <p>Ihr Zeichen: 25.7.2024</p> <p>Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p> <p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Frank Tonagel</p> <div style="position: absolute; left: 395px; top: 575px; border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;"> 1. 2. </div>	<p>zu 1. Keine Festpunkte vorhanden. Abwägung nicht erforderlich.</p> <p>zu 2. Die zuständige Kataster- und Vermessungsbehörde wurde beteiligt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																				
	<p>PE-Nr. 09106/24 - 29.07.2024 - Seite 1 von 4</p> <p style="text-align: right;">GDMcom</p> <p>GDMcom GmbH Maximilianallee 4, 04129 Leipzig</p> <p>Amt Schönberger Land Frau Deborah Horn PF 11 52 23921 Schönberg</p> <p>Ansprechpartner Ute Hiller Telefon 0341/3504-461 E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de Unser Zeichen PE-Nr.: 09106/24 Reg.-Nr.: 07934/24 PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben! Datum 29.07.2024</p> <p style="text-align: right;"><i>II. 16</i></p> <p>Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des OT Lüdersdorf - Entwurf; hier: Wiederholung der Beteiligung der Behörden und TÖB</p> <p>Ihre Anfrage/n vom: 25.07.2024 an: GDMCOM Ihr Zeichen:</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td> <td>Schwaig b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH ²</td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p>² Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	<p>zu 1. Keine Anlagen betroffen. Abwägung nicht erforderlich.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																				
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																				

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>PE-Nr. 09106/24 - 29.07.2024 - Seite 2 von 4</p> <p style="text-align: right;">GDMcom</p> <p>Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p>  <p>Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.831116, 10.819104</p> <p>Mit freundlichen Grüßen GDMcom GmbH</p> <p style="text-align: center;">-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-</p> <p>Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login</p> <p>Anlagen: Anhang</p>	<p>zu 2. Der dargestellte Bereich enthält den Bereich der Anfrage.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>PE-Nr. 09106/24 - 29.07.2024 - Seite 3 von 4</p> <p style="text-align: right;"></p> <p>Anhang - Auskunft Allgemein</p> <p>zum Betreff: Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des OT Lüdersdorf - Entwurf; hier: Wiederholung der Beteiligung der Behörden und TÖB</p> <p>PE-Nr.: 09106/24 Reg.-Nr.: 07934/24</p> <p><u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p> <p style="text-align: center;">- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -</p>	<p>zu 3. Keine Anlagen vorhanden; keine Einwände. Abwägung nicht erforderlich.</p> <p>zu 4. Eine Änderung des Plangeltungsbereiches ist nicht beabsichtigt. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>zu 5. Der Hinweis betrifft die Realisierung des Vorhabens und wird daher an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>zu 6. Weitere Versorgungsunternehmen wurden beteiligt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen, da bereits berücksichtigt.</p>




Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern</p>  <p style="text-align: right; margin-right: 20px;">II. 18</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="font-size: small;">Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 111252 19011 Schwerin</p> <p>Amt Schönberger Land</p> <p>Am Markt 15</p> <p>23923 Schönberg</p> </div> <p style="margin-top: 10px;">Auskunft erteilt: DenkmalGIS</p> <p>Telefon: 0385 588 79 100</p> <p>e-mail: poststelle@lakd-mv.de</p> <p>Aktenzeichen: 240725_010002E02</p> <p>Schwerin, den 05.08.2024</p> <p>Verfahren: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Ihr Schreiben vom 25.07.2024 Gemeinde Lüdersdorf Grundstueck An der Mühlenstraße Georeferenz 33224938.66, 5972825.56 Vorhaben Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" Hier eingegangen 25.07.2024 12:15:00</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV).</p> <p>Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind nach den hier vorliegenden Unterlagen keine ordnungsgemäß in die Denkmalliste nach § 5 DSchG MV eingetragene bekannte bzw. vermutete Bodendenkmale bekannt.</p> <p>Gemäß DSchG MV sind bekannte bzw. vermutete Bodendenkmale in die Denkmallisten einzutragen. Die Denkmallisten sind getrennt nach Bodendenkmalen, Baudenkmalen und beweglichen Denkmalen zu führen. Der Eigentümer und die Gemeinde sind von der Eintragung aller Denkmale in die jeweiligen Denkmallisten zu benachrichtigen. Veränderungen an den Denkmallisten dürfen nur nach Anhörung der Denkmalfachbehörde vorgenommen werden.</p> <p>Zuständige Behörde für die Führung der Denkmalliste ist gemäß § 5 DSchG MV die jeweilige untere Denkmalschutzbehörde. Rechtlich verbindliche Auskünfte (einschließlich Denkmalwertbegründung) zu tatsächlichen Bau- und Bodendenkmalen auf der Denkmalliste, das sind ausschließlich jene, die in einem eigens dafür durchgeführtem geordneten Verfahren zur Aufnahme auf die Denkmalliste gemäß DSchG MV aufgenommen worden sind, können daher nur von der unteren Denkmalschutzbehörde auf Grundlage der dort geführten Denkmalliste gegeben werden.</p> <p>Die Denkmallisten stehen bei den unteren Denkmalschutzbehörden jedermann zur</p>	<p>zu 1. Der Hinweis ist Bestandteil der Planunterlagen.</p> <p>zu 2. Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Einsicht offen. Die Denkmallisten für Bodendenkmale und bewegliche Denkmale können nur von demjenigen eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse nachweist (siehe § 5 DSchG MV).</p> <p>Der Grundstückseigentümer MUSS allerdings von der Eintragung in die Denkmalliste (einschließlich Denkmalwertbegründung) benachrichtigt worden sein, denn die untere Denkmalschutzbehörde ist dazu gesetzlich verpflichtet, und dürfte daher Kenntnis von den sein Grundstück betreffenden Inhalten der Denkmalliste haben.</p> <p>Im Plangebiet ist kein Grabungsschutzgebiet gemäß § 14 DSchG MV ausgewiesen.</p> <p>Die gegenwärtig im Land bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmale machen nur einen kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Daher muss stets mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 (2) DSchG MV gesetzlich geschützt.</p> <p>Die §§ 6,7,8 und 9 DSchG MV</p> <p>§ 6 - Erhaltungspflicht, § 7 - Genehmigungspflicht, § 8 - Veränderungsanzeige, § 9 - Auskunft- und Duldungspflicht</p> <p>gelten jedoch für bewegliche Denkmale nur, wenn sie in die Denkmalliste eingetragen sind.</p> <p>Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (siehe dazu etwa §§ 1,2 und 2a BauGB sowie § 2 Abs. 1 UVPG), reichen die vorliegenden Informationen nicht aus.</p> <p>Da die in der Denkmalliste nach § 5 DSchG MV eingetragenen bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmale nicht den tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale widerspiegeln, sollten auf Kosten des Vorhabenträgers frühzeitig durch geeignete Fachfirmen mit anerkannten Prüfmethoden (archäologische Voruntersuchung mittels einer ausreichenden Anzahl von Sondageschnitten) Untersuchungen zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale durchgeführt werden. Erst auf Grundlage dieser vom Vorhabenträger ggf. gemäß § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauGB bzw. § 6 Abs. 1 UVPG (nach Maßgabe der Anlage 1 UVPG) bereitzustellenden entscheidungserheblichen Unterlagen können dann die Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodendenkmale zuverlässig beschrieben und bewertet werden.</p> <p>Dadurch erhöht sich auch die Planungssicherheit erheblich, weil Verzögerungen des Vorhabens durch die Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale (§ 11 Abs. 3 DSchG MV) während der Durchführung des Vorhabens vermieden werden.</p> <p>Denn wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 (1), (2), (3) DSchG MV der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des für den Vorhabenträger Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals durch die</p>	<p>zu 2.</p> <p>zu 3. Der Hinweis ist Bestandteil der Planunterlagen und wird um die aktuellen Anforderungen ergänzt. Der Hinweis ist im Vollzug der Planung zu beachten.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Denkmalbehörden oder deren Beauftragte dies erfordert. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.</p> <p>HINWEIS auf die Handreichung "Kulturgüter in der Planung":</p> <p>Für die Berücksichtigung des kulturellen Erbes in Umwelt- und Umweltverträglichkeitsprüfungen wird auf die Handreichung "Kulturgüter in der Planung" verwiesen:</p> <p>UVP-Gesellschaft e.V. (Hg.): Kulturgüter in der Planung. Handreichung zur Berücksichtigung des Kulturellen Erbes bei Umweltprüfungen, Köln 2014.</p> <p>https://www.lvr.de/media/wwwlvrde/kultur/kulturlandschaft/dokumente_193/UVP-Kulturgueter_in_der_Planung.pdf</p> <p>HINWEIS zum Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern:</p> <p>Die Denkmalfachbehörde, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, stellt den für die Führung der Denkmallisten gemäß § 5 DSchG MV zuständigen unteren Denkmalschutzbehörden den Stand der Erfassung (Inventarisierung) der Bodendenkmale als Kartengrafiken und seit 2010 tagesaktuell über einen Web-Map-Service (WM-Dienst) zur Verfügung. Die Bodendenkmale sind dabei lediglich als unregelmäßige Flächen oder als Kreisflächen ausgewiesen.</p> <p>Dabei ist bei den lediglich als Flächen, die sich mitunter überlappen, ausgewiesenen Bodendenkmalen von vornherein klar, dass es sich bei diesen Flächen um vermutete Bodendenkmale handelt.</p> <p>Denn tatsächliche Bodendenkmale haben drei Dimensionen (nicht nur zwei) und müssen, um den Status tatsächliche Bodendenkmale gemäß DSchG MV zu erhalten, von den Behörden als Körper mindestens so genau bestimmt sein, dass sich die Körper nicht gegenseitig durchdringen, von der für die Führung der Denkmalliste zuständigen Vollzugsbehörde nach förmlicher Anhörung der Landesdenkmalfachbehörde mit diesen Daten in die Bodendenkmalliste aufgenommen sowie der Grundstückseigentümer und die Gemeinde von der Eintragung der Denkmale bzw. des Grabungsschutzgebietes in die Denkmalliste benachrichtigt werden.</p> <p>Mit Urteil vom 27. April 2017 hat das Verwaltungsgericht Schwerin (2 A 3548/15 SN) festgestellt,</p> <p>dass das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV) keine Ermächtigungsgrundlage für Auflagen zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu Lasten des Bauherrn gibt.</p> <p>Im einzelnen stellt das Gericht zu lediglich als Flächenumrissen gekennzeichneten Bodendenkmalen (im folgenden wörtlich zitiert) fest:</p> <p>(Rn. 43), "Nach dem eindeutigen Wortlaut knüpft § 7 Abs. 1, 5 DSchG MV an</p>	<p>zu 4. Die weiterführenden allgemeinen Hinweise und Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>das tatsächliche Vorliegen eines Denkmals an. Der bloße Verdacht genügt - auch wenn er auf konkrete Tatsachen gestützt sein mag - nicht."</p> <p>(Rn. 51), "Im Ergebnis genügt es für die Annahme einer Grundstücksfläche als Bodendenkmal wegen des mit einer Unterschutzstellung verbundenen Eingriffs in Grundrechtspositionen der Grundstückseigentümer und -nutzer nicht, dass das Vorhandensein eines Bodendenkmals nur vermutet oder auch nur für überwiegend wahrscheinlich gehalten wird. ..."</p> <p>(Rn. 54), "Auch ermächtigt § 7 Abs. 5 i.V.m. § 11 DSchG MV nicht</p> <p>zur Verpflichtung eines Bauherrn</p> <p>zur Heranziehung von archäologischen Aufsehern oder Baubegleitern.</p> <p>Ebenso wenig kann aus diesen Normen die Ermächtigung zur Verpflichtung eines Bauherrn</p> <p>zur Bergung und Erfassung der gefundenen Denkmale</p> <p>oder zur Information über die in Aussicht genommenen Maßnahmen abgeleitet werden.</p> <p>Beides ist nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 4 DSchG MV originäre Aufgabe der Denkmalfachbehörde bzw. unteren Denkmalschutzbehörden.</p> <p>Die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Bauherrn beschränken sich im Wesentlichen auf die Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV)."</p> <p>Vorgang besteht aus: ORI240725_010002E02.xml ORI240725_010002E02.pdf</p> <p>Dr.-Ing. Michael Bednorz d5b4234f188bb286a7e2f07c2bcb1d4b 05.08.2024 14:37:57</p>	<p style="text-align: center;">zu 4.</p>	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p data-bbox="107 228 434 316">Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern</p>  <p data-bbox="824 279 958 343"><i>II. 18a</i></p> <div data-bbox="62 363 479 579" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="181 363 365 391">Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 111262 19011 Schwerin</p> <p data-bbox="76 416 291 438">Amt Schönberger Land</p> <p data-bbox="76 464 199 486">Am Markt 15</p> <p data-bbox="76 512 241 534">23923 Schönberg</p> </div> <p data-bbox="506 375 786 544"> Auskunft erteilt: DenkmalGIS Telefon: 0385 588 79 100 e-mail: poststelle@lakd-mv.de Aktenzeichen: 240729_010008E08 Schwerin, den 29.08.2024 </p> <p data-bbox="49 598 607 770"> Verfahren: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Ihr Schreiben vom 29.07.2024 Ihr Aktenzeichen kein Gemeinde Lüdersdorf Grundstueck Lüdersdorf Georeferenz kein Vorhaben Korrektur TÖB- Beteiligung B 15 Lüdersdorf Hier eingegangen 29.07.2024 10:55:00 </p> <p data-bbox="49 794 826 858"> Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Landesdenkmalfachbehörde und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG MV). </p> <p data-bbox="49 879 786 943"> Im Gebiet des o. g. Vorhabens sind nach den hier vorliegenden Unterlagen keine ordnungsgemäß in die Denkmalliste nach § 5 DSchG MV eingetragene bekannte bzw. vermutete Bodendenkmale bekannt. </p> <p data-bbox="49 965 797 1118"> Gemäß DSchG MV sind Baudenkmale, bekannte bzw. vermutete Bodendenkmale in die Denkmallisten einzutragen. Die Denkmallisten sind getrennt nach Bodendenkmalen, Baudenkmalen und beweglichen Denkmalen zu führen. Der Eigentümer und die Gemeinde sind von der Eintragung aller Denkmale in die jeweiligen Denkmallisten zu benachrichtigen. Veränderungen an den Denkmallisten dürfen nur nach Anhörung der Denkmalfachbehörde vorgenommen werden. </p> <p data-bbox="49 1141 819 1313"> Zuständige Behörde für die Führung der Denkmalliste ist gemäß § 5 DSchG MV die jeweilige untere Denkmalschutzbehörde. RECHTLICH VERBINDLICHE Auskünfte (einschließlich Denkmalwertbegründung) zu TATSÄCHLICHEN Bau- und Bodendenkmalen auf der Denkmalliste, das sind ausschließlich jene, die in einem eigens dafür durchgeführten geordneten Verfahren zur Aufnahme auf die Denkmalliste gemäß DSchG MV aufgenommen worden sind, KÖNNEN DAHER NUR von der UNTEREN Denkmalschutzbehörde auf Grundlage der dort geführten Denkmalliste gegeben werden. </p>	<p data-bbox="965 837 1429 890">zu 1. Der Hinweis ist Bestandteil der Planunterlagen.</p> <p data-bbox="965 1029 1727 1109">zu 2. Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p data-bbox="1848 863 2101 885">Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p data-bbox="1848 1054 2101 1077">Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Die Denkmallisten stehen bei den unteren Denkmalschutzbehörden jedermann zur Einsicht offen. Die Denkmallisten für Bodendenkmale und bewegliche Denkmale können nur von demjenigen eingesehen werden, der ein berechtigtes Interesse nachweist (siehe § 5 DSchG MV).</p> <p>Der Grundstückseigentümer MUSS allerdings von der Eintragung in die Denkmalliste (einschließlich Denkmalwertbegründung) benachrichtigt worden sein, denn die untere Denkmalschutzbehörde ist dazu gesetzlich verpflichtet, und dürfte daher Kenntnis von den sein Grundstück betreffenden Inhalten der Denkmalliste haben.</p> <p>Im Plangebiet ist kein Grabungsschutzgebiet gemäß § 14 DSchG MV ausgewiesen.</p> <p>Die gegenwärtig im Land bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmale machen nur einen kleinen Teil der tatsächlich vorhandenen Bodendenkmale aus. Daher muss stets mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß § 5 (2) DSchG MV gesetzlich geschützt.</p> <p>Die §§ 6,7,8 und 9 DSchG MV</p> <p>§ 6 - Erhaltungspflicht, § 7 - Genehmigungspflicht, § 8 - Veränderungsanzeige, § 9 - Auskunfts- und Duldungspflicht</p> <p>gelten jedoch für bewegliche Denkmale nur, wenn sie in die Denkmalliste eingetragen sind.</p> <p>Um die Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten (siehe dazu etwa §§ 1,2 und 2a BauGB sowie § 2 Abs. 1 UVPG), reichen die vorliegenden Informationen nicht aus.</p> <p>Da die in der Denkmalliste nach § 5 DSchG MV eingetragenen bekannten bzw. vermuteten Bodendenkmale nicht den tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale widerspiegeln, sollten auf Kosten des Vorhabenträgers frühzeitig durch geeignete Fachfirmen mit anerkannten Prüfmethode (archäologische Voruntersuchung mittels einer ausreichenden Anzahl von Sondageschnitten) Untersuchungen zum tatsächlichen Bestand der Bodendenkmale durchgeführt werden. Erst auf Grundlage dieser vom Vorhabenträger ggf. gemäß § 2 Abs. 4 Sätze 2 und 3 BauGB bzw. § 6 Abs. 1 UVPG (nach Maßgabe der Anlage 1 UVPG) bereitzustellenden entscheidungserheblichen Unterlagen können dann die Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodendenkmale zuverlässig beschrieben und bewertet werden.</p> <p>Dadurch erhöht sich auch die Planungssicherheit erheblich, weil Verzögerungen des Vorhabens durch die Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale (§ 11 Abs. 3 DSchG MV) während der Durchführung des Vorhabens vermieden werden.</p> <p>Denn wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 (1), (2), (3) DSchG MV der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des für den Vorhabenträger Zumutbaren verlängern, wenn die</p>	<p>zu 2.</p> <p>zu 3. Der Hinweis ist Bestandteil der Planunterlagen und wird um die aktuellen Anforderungen ergänzt. Der Hinweis ist im Vollzug der Planung zu beachten.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>

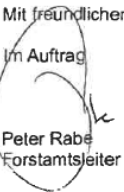
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals durch die Denkmalbehörden oder deren Beauftragte dies erfordert. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.</p> <p>HINWEIS auf die Handreichung "Kulturgüter in der Planung":</p> <p>Für die Berücksichtigung des kulturellen Erbes in Umwelt- und Umweltverträglichkeitsprüfungen wird auf die Handreichung "Kulturgüter in der Planung" verwiesen:</p> <p>UVP-Gesellschaft e.V. (Hg.): Kulturgüter in der Planung. Handreichung zur Berücksichtigung des Kulturellen Erbes bei Umweltprüfungen, Köln 2014.</p> <p>https://www.lvr.de/media/wwwlvrde/kultur/kulturlandschaft/dokumente_193/UVP-Kulturgueter_in_der_Planung.pdf</p> <p>HINWEIS zum Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern:</p> <p>Die Denkmalfachbehörde, das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, stellt den für die Führung der Denkmallisten gemäß § 5 DSchG MV zuständigen unteren Denkmalschutzbehörden den Stand der Erfassung (Inventarisierung) der Bodendenkmale als Kartengrafiken und seit 2010 tagesaktuell über einen Web-Map-Service (WM-Dienst) zur Verfügung. Die Bodendenkmale sind dabei lediglich als unregelmäßige Flächen oder als Kreisflächen ausgewiesen.</p> <p>Dabei ist bei den lediglich als Flächen, die sich mitunter überlappen, ausgewiesenen Bodendenkmalen von vornherein klar, dass es sich bei diesen Flächen</p> <p>um eventuelle Bodendenkmale handelt.</p> <p>Denn tatsächliche Bodendenkmale haben drei Dimensionen (nicht nur zwei) und müssen, um den Status tatsächliche Bodendenkmale gemäß DSchG MV zu erhalten, von den Behörden als Körper mindestens so genau bestimmt sein, dass sich die Körper nicht gegenseitig durchdringen, von der für die Führung der Denkmalliste zuständigen Vollzugsbehörde nach förmlicher Anhörung der Landesdenkmalfachbehörde mit diesen Daten in die Bodendenkmalliste aufgenommen sowie der Grundstückseigentümer und die Gemeinde von der Eintragung der Denkmale bzw. des Grabungsschutzgebietes in die Denkmalliste benachrichtigt werden.</p> <p>Mit Urteil vom 27. April 2017 hat das Verwaltungsgericht Schwerin (2 A 3548/15 SN) festgestellt,</p> <p>dass das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG MV) keine Ermächtigungsgrundlage für Auflagen zur Sicherstellung und Bergung vermuteter Bodendenkmale zu L a s t e n d e s B a u h e r r n gibt.</p> <p>Im einzelnen stellt das Gericht zu lediglich als Flächenumrissen gekennzeichneten Bodendenkmalen (im folgenden wörtlich zitiert) fest:</p>	<p>zu 4. Die weiterführenden allgemeinen Hinweise und Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>(Rn. 43), "Nach dem eindeutigen Wortlaut knüpft § 7 Abs. 1, 5 DSchG MV an das tatsächliche Vorliegen eines Denkmals an. Der bloße Verdacht genügt - auch wenn er auf konkrete Tatsachen gestützt sein mag - nicht."</p> <p>(Rn. 51), "Im Ergebnis genügt es für die Annahme einer Grundstücksfläche als Bodendenkmal wegen des mit einer Unterschützstellung verbundenen Eingriffs in Grundrechtspositionen der Grundstückseigentümer und -nutzer nicht, dass das Vorhandensein eines Bodendenkmals nur vermutet oder auch nur für überwiegend wahrscheinlich gehalten wird. ..."</p> <p>(Rn. 54), "Auch ermächtigt § 7 Abs. 5 i.V.m. § 11 DSchG MV nicht zur Verpflichtung eines Bauherrn</p> <p>zur Heranziehung von archäologischen Aufsehern oder Baubegleitern.</p> <p>Ebenso wenig kann aus diesen Normen die Ermächtigung zur Verpflichtung eines Bauherrn</p> <p>zur Bergung und Erfassung der gefundenen Denkmale</p> <p>oder zur Information über die in Aussicht genommenen Maßnahmen abgeleitet werden.</p> <p>Beides ist nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 11 Abs. 4 DSchG MV originäre Aufgabe der Denkmalfachbehörde bzw. unteren Denkmalschutzbehörden.</p> <p>Die denkmalbezogenen Verpflichtungen des Bauherrn beschränken sich im Wesentlichen auf die Auskunfts-, Anzeige- und Erhaltungspflicht (vgl. §§ 9 Abs. 1, 11 Abs. 2, 3 DSchG MV)."</p> <p>Vorgang besteht aus: ORI240729_010008E08.xml ORI240729_010008E08.pdf</p> <p>Dr.-Ing. Michael Bednorz e5c7d3fac3960ccb496fe4c3906b8781 29.08.2024 14:09:12</p>	<p style="text-align: center;">zu 4.</p>	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;">  <div style="text-align: center;"> <p>Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern Der Vorstand</p> </div>  </div> <p style="text-align: right; margin-right: 20px;">II. 19</p> <p><small>Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf</small></p> <p>Forstamt Grevesmühlen</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Amt Schönberger Land Fachbereich IV Dassower Straße 4 23923 Schönberg</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Bearbeitet von: Herrn Rabe</p> <p>Telefon: 03881 7599-0 Fax: 03994 235-426 E-Mail: grevesmuehten@foa-mv.de</p> <p>Aktenzeichen: 7444.382-94 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Gostorf, 29. Juli 2024</p> </div> </div> <p>Forstrechtliche Stellungnahme zur Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über den Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB <i>Ihr Schreiben vom 25.07.2024</i></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Schreiben vom 25. Juli 2024 wurde das Forstamt Grevesmühlen zur Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan aufgefordert.</p> <p>Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der o. g. Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes¹ und entsprechend § 2 des Waldgesetzes² für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:</p> <p>Das forstrechtliche Einvernehmen für den Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ der Gemeinde Lüdersdorf wird erteilt.</p> <p><u>Begründung:</u> Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ der Gemeinde Lüdersdorf ist das Forstamt Grevesmühlen zuständiger Vertreter der Landesforstanstalt.</p> <p>Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha und einer mittleren Breite von 25 m (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M-V vom 3.7.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes.</p> <p>Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass von dem Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ der Gemeinde Lüdersdorf Wald i. S. § 2 LWaldG betroffen ist. Bei den</p>	<p>zu 1. Sachverhaltsdarstellung.</p> <p>zu 2. Erteilung des forstrechtlichen Einvernehmens. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>zu 3. Zutreffende Sachverhaltsdarstellung. Die Belange werden berührt und wurden berücksichtigt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

¹Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)


²Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790)


Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
2	<p>Gehölzflächen westlich und südwestlich des Geltungsbereichs in der Gemarkung Lüdersdorf, Flur 1, Flurstücke 258/7 und 260 handelt es sich um Wald i. S. § 2 LWaldG.</p> <p>Gemäß § 20 Absatz 1 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf und Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Der Abstand bemisst sich im Falle der Errichtung einer baulichen Anlage von der Traufkante des Waldes (lotrechte Projektion des Baumkronenaußenrandes) bis zur geplanten baulichen Anlage.</p> <p>Der gesetzliche Waldabstand wird in dem Entwurf der Planzeichnung vom Mai 2024 korrekt ausgewiesen.</p> <p><u>Hinweis</u> Bitte nehmen Sie in Bezug auf den gesetzlichen Waldabstand nach § 20 LWaldG M-V den nachfolgenden Hinweis mit in die Begründung zum o. g. Bebauungsplan mit auf.</p> <p><i>„Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Gemäß der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WabstVO M-V) vom 20. April 2005 können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden. Dies ist bei der zuständigen unteren Forstbehörde zu beantragen.“</i></p> <p>Das forstrechtliche Einvernehmen wird hergestellt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p> <p> Peter Rabe Forstamtsleiter</p>	<p>zu 3.</p> <p>zu 4. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>zu 5. Herstellung des forstrechtlichen Einvernehmens.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

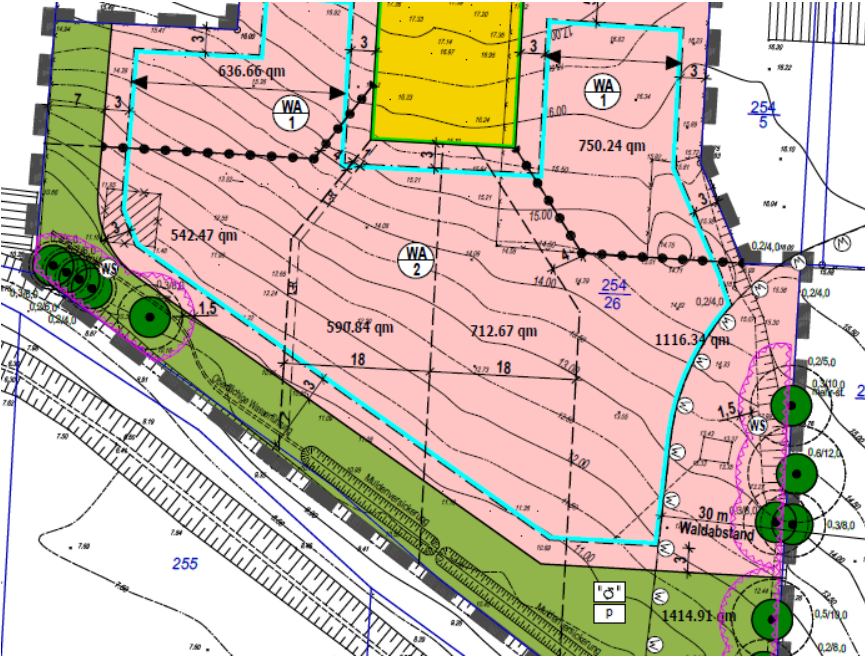
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Von: Holl Ilka <Ilka.Holl@lfoa-mv.de> Gesendet: Donnerstag, 21. August 2025 10:51 An: Planungsbüro Mahnel (Sekretariat) <sekretariat@pbm-mahnel.de> Cc: Rabe Peter <Peter.Rabe@lfoa-mv.de> Betreff: AW: B-Plan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf</p> <p>Sehr geehrter Herr Mahnel,</p> <p>im Entwurf der Planzeichnung zum B-Plan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf von Mai 2024 wird der gesetzliche Waldabstand zu den Waldflächen auf den Flurstücken 258/7 und 260, Flur 1 der Gemarkung Lüdersdorf korrekt ausgewiesen und dargestellt. Es gilt weiterhin die forstrechtliche Stellungnahme des Forstamtes Grevesmühlen vom 29. Juli 2024.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>gez. Ilka Holl</p> <p>----- Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern Forstamt Grevesmühlen SB Liegenschaften, Forsthoheit & Waldschutz Forsthof an der B 105 23936 Gostorf Telefon: 03881 / 7599 - 11 Fax.: 03994 / 235 - 426</p> <p>Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883 E-Mail-Dienststelle: grevesmuehlen@lfoa-mv.de  Web: www.wald-mv.de</p> <p> Landesforst Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>#DeinWaldProjekt und #LandesforstMV</p> <p>Allgemeine Datenschutzinformation: Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V).</p>	<p><i>II. 19a</i></p> <p><i>1.</i></p> <p>Zu 1. Die Gemeinde Lüdersdorf hat nochmals die Belange des Forstamtes abgefragt. In der Mitteilung vom 21. August 2025 wird bestätigt, dass der Waldabstand entsprechend berücksichtigt und korrekt ausgewiesen und dargestellt ist. Es ist somit keine weitere Veranlassung gegeben.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Weitere Informationen erhalten Sie hier: https://www.wald-mv.de/Datenschutz</p> <p>Von: Planungsbüro Mahnel (Sekretariat) < > Gesendet: Dienstag, 22. Juli 2025 08:58 An: Rabe Peter <Peter.Rabe@lfoa-mv.de> Cc: Planungsbüro Mahnel <mahnel@pbm-mahnel.de> Betreff: B-Plan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf</p> <hr/> <p>WARNUNG: Diese E-Mail kam von außerhalb der Organisation. Klicken Sie nicht auf Links und öffnen Sie keine Anhänge, es sei denn, Sie kennen den Absender und wissen, dass der Inhalt sicher ist.</p> <p>Sehr geehrter Herr Rabe,</p> <p>das Thema „Wald“ im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 15 ist immer wieder mal in der Ansprache. Wir hatten im Rahmen einer Bürgererörterung nochmals die Anfrage hierzu. Wir gehen weiterhin davon aus, dass der Waldabstand entsprechend berücksichtigt ist.</p> <p>Ich füge Ihnen die Planzeichnung des B-Planes Nr. 15 bei. Ich bitte hier um Ihre Bestätigung.</p> <p>Vielen Dank.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <p>R. Mahnel Planungsbüro Mahnel Rudolf-Breitscheid-Straße 11 23936 Grevesmühlen Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0 Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50</p>		

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">11.28</p> <p>eMail</p> <hr/> <p>Betreff: Fw: STELLUNGNAHME - B-Plan Nr. 15, Gemeinde Lüdersdorf 19.08.2024 12:21:35 An: "Kal Zimmer" <k.zimmer@schoenberger-land.de> Von: g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de Priorität: Normal Anhänge: 0</p> <p>----- Original Message ----- Betreff: STELLUNGNAHME - B-Plan Nr. 15, Gemeinde Lüdersdorf (7. August 2024, 08:22) Von: Lummer, Sebastian <Sebastian.Lummer@wsv.bund.de> An: bauleitplanung@schoenberger-land.de <bauleitplanung@schoenberger-land.de> Cc: Lansmann, Dirk <Dirk.Lansmann@wsv.bund.de>; Kiehn, Sabine <Sabine.Kiehn@wsv.bund.de></p> <p>Wasserstraßen- und Schiffsamt Ostsee 38055-213.02/303/Tr</p> <p>Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf STELLUNGNAHME</p> <p>- Ihre E-Mail vom 25.07.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den o. g. Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Durch den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf werden die Belange der Wasserstraßen- und Schiffsverwaltung des Bundes nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Lummer</p> <p>Sebastian Lummer Fachbereich Schifffahrt Wasserstraßenüberwachung</p> <p>Telefon +49 3831 249 330 E-Mail sebastian.lummer@wsv.bund.de</p> <p>Bitte verwenden Sie aus organisatorischen Gründen immer folgende E-Mail Adresse (Poststelle): E-Mail: wsv-oslsee@wsv.bund.de</p> <p>Wasserstraßen- und Schiffsamt Ostsee Wamper Weg 5 Molkeplatz 17 18439 Stralsund 23566 Lübeck</p> <p>https://schoenberger-land.de/cloud.nospamproxy.com/link?id=BAgAAAB9kBBdEG1cyoJAAAD02ogp2N3zN91FPTeJg-2YxPHkt8gb9c5BmQLW3e3eNR458T-2uxuKZG7RkQu01v7jFvIz9b9hJ5na07GpnWPT2bQhMpn30CcdHu_JTQpM0kX89pY7RR4z4M35b1ubUdSNpKfMg1kNpwGVowp55WSb4Jh38eekKNF87R0</p> <p>Datenschutzhinweis: Ihre personenbezogenen Daten werden zur weiteren Bearbeitung und Korrespondenz entsprechend der Datenschutzerklärung des WSA Ostsee verarbeitet. Diese können Sie über folgenden Link auf dem Internetauftritt des WSA Ostsee abrufen: https://schoenberger-land.de/cloud.nospamproxy.com/link?id=BAgAAAB9kBBdEG1cyoJAAABxQ-venuXwZ_JCQo8PH0BLfBico2nKAGM3uTZN1BM/Ton3LclQd85Uj07f537NbmP_MJB-WF_8ggC9H3qSZNgNYSV27O_us9uZ-uGf8dl3339jKRLRcfSIFvMGR0f_Glg_ID3id1-vM_SC_kAOj25mYrwj3a-US5nAA3d0I86F-wKVBUiV7PNF-JIMWeZg2. Sollte Ihnen ein Abruf der Datenschutzerklärung nicht möglich sein, kann diese Ihnen auf Wunsch auch in Textform übermittelt werden.</p>	<p>zu 1. Belange werden nicht berührt. Bedenken bestehen nicht. Abwägung ist nicht erforderlich.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>





lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div style="text-align: center;">  <p>Deutscher Wetterdienst Wetter und Klima aus einer Hand</p> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 10px;"> <p>II. 31</p> </div> <p>Deutscher Wetterdienst - Postfach 30 11 90 - 20304 Hamburg</p> <p>Amt Schönberger Land Postfach 1152 23921 Schonberg</p> <p>Abteilung Finanzen und Service</p> <p>Ansprechperson: Julia Céline Bartels Telefon: +49690862-6322 E-Mail: julia-celine.bartels@dwd.de</p> <p>Geschäftszeichen: PB24/07.59.04/PB24MV _131-2024 Fax: +49690862-6370 UST-ID: DE221793973</p> <p>Hamburg, 23. August 2024</p> <p>Per E-Mail: bauleitplanung@schoenberger-land.de</p> <p>Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf " An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf</p> <p>Wiederholung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Ihr Schreiben vom: 25.07.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben.</p> <p>Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</p> <p>Hinweis: Wir möchten Sie bitten Ihre Anträge nebst Anlagen zukünftig in digitaler Form an die E-Mail-Adresse: PB24.TOEB@dwd.de zu senden. Sie helfen uns damit bei der Umsetzung einer nachhaltigen und digitalen Verwaltung.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p><i>J. Bartels</i> Digital unterscriben von Julia Céline Bartels Datum: 2024.08.23 08:12:58 +02'00'</p> <p>Verwaltungsbereich Nord</p>	<p>zu 1. Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>zu 2. Der Hinweis wird bei weiteren Planverfahren durch das Amt Schönberger Land beachtet.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;"><u>III.3</u></div>  <p>AMT REHNA</p> <p>Der Amtsvorsteher Amt Rehna – Freiheitsplatz 1 – 10217 Rehna</p> <p>bauleitplanung@schoenberger-land.de</p> <p> <small>Honorspage:</small> www.rehna.de <small>E-Mail:</small> amt@rehna.de <small>Zentrale:</small> (038872) 929 0 </p> <p> <small>Auskunft erteilt:</small> Frau Sack <small>Fachbereich:</small> Bau und Ordnung <small>Telefon:</small> (038872) 929 603 <small>Telefax:</small> (038872) 929 22 <small>E-Mail:</small> f.sack@rehna.de <small>Zeichen:</small> <small>Rehna:</small> 07.08.2024 </p> <p>Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" für den südöstlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Belange der Gemeinden Utecht, Thandorf und Rieps sind von der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" nicht betroffen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>gez. Franziska Sack SB Bauleitplanung</p> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;"> + + 1, + </div>	<p>zu 1. Keine Betroffenheit. Abwägung nicht erforderlich.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">V.1</p> <p>Original Message processed by david@</p> <p>Bebauungsplan Nr. 15 Gemeinde Lüdersdorf "An der Mühlenstraße" 12. August 2024, 21:17 Uhr</p> <p>Von [REDACTED]</p> <p>An bauleitplanung@schoenberger-land.de</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Verwunderung habe ich Ihre Veröffentlichung im Amtsblatt über den Bebauungsplan Nr. 15 zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wir haben das angrenzende Flurstück 258/7. Wie Sie dem anliegenden Katastrerauszug entnehmen können, ist unser an das neue Baugebiet angrenzende Grundstück Wald. Der für uns zuständige Förster Grischa Mai hat uns bestätigt, dass der Wald anerkannt ist und hat auch unseren Baumbestand kontrolliert. Wir dürfen das Gebiet nicht vollständig einzäunen und zahlen Steuern für die Forstwirtschaft aufgrund des Waldgebietes. Wie kann es sein, dass der Wald in Ihrem Bebauungsplan nicht gekennzeichnet ist. Ich bitte Sie, den aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster beizuziehen. Die Bebauungsgrenze von 30 Metern zu unserem Waldgebiet muss eingehalten werden. Wir haben uns auch bereits mit Herrn Mai in Verbindung gesetzt. Ich bitte um erneute Prüfung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>zu 1.</p> <p>Die Planung hat die Waldbelange vollständig berücksichtigt. Der Wald befindet sich außerhalb des Plangebietes und wurde bezeichnet. Die daraus resultierende Waldabstandslinie von 30 m wurde dargestellt und in der Planzeichnung berücksichtigt. Die zuständige untere Forstbehörde hat im Beteiligungsverfahren das forstrechtliche Einvernehmen zu dem Planentwurf erteilt und bestätigt, dass der gesetzliche Waldabstand von 30 m im Entwurf der Planzeichnung mit Stand Mai 2024 korrekt ausgewiesen ist. Die Flurstücksangabe wird geändert. Das Flurstück mit der Waldabstandsfläche ist das Flurstück 258/7 anstelle 258/5. Der Belang wird präzisiert.</p> <p>Die Gemeinde ist dem Sachverhalt nochmals nachgegangen. Durch die Forstbehörde wurde am 21. August 2025 mitgeteilt, dass der gesetzliche Waldabstand zu den Waldflächen auf den Flurstücken 258/7 und 260 korrekt ausgewiesen und dargestellt wurde. Es wurde bestätigt, dass die Stellungnahme vom 29. Juli 2024 weiterhin gilt.</p>  <p>Die forstrechtlichen Belange wurden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes somit vollständig berücksichtigt. Die vorhandene Baumreihe an der Grundstücksgrenze gehört nicht zum angrenzenden Wald. Die Abgrenzung des Waldes und die Einhaltung des Waldabstandes wurden abschließend geklärt.</p>	<p>Klarstellung.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">V. Z</p> <div style="background-color: black; width: 150px; height: 20px; margin-bottom: 10px;"></div> <p>Amt Schönberger Land Dassower Str. 4 23923 Schönberg</p> <p style="text-align: right;">Lüdersdorf, 26.08.2024</p> <p>Anwohnerstellungnahme zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf „An der Mühlenstraße“ im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Rahmen der öffentlichen Beteiligung möchten wir (Fam. ██████████ FIStk. 254/25 und Fam. ██████████ FIStk. 254/24) als unmittelbar betroffene Anwohner einige Punkte des BPlan 15 aufgreifen und zu nachfolgenden Sachverhalten Änderungen anregen.</p> <p>1. Erschließungsstraße: Abfangen des Höhenunterschieds zu den Privatgrundstücken</p> <p>a. Sachverhalt</p> <p>Die Fläche, auf der die Erschließungsstraße geplant ist (Flurstücke 245/14 u. 254/18) besteht derzeit aus gewachsenem Boden mit Erde und Gestrüpp sowie eingebrachten Schutt und Geröll. Sie weist beidseitig sowohl im vorderen als auch im hinteren Bereich ein unterschiedliches Höhenniveau zu den angrenzenden Privatgrundstücken (254/24 und 254/25) auf. Diese Höhenunterschiede werden heute durch natürlich gewachsene Böschungen ausgeglichen.</p> <p>b. Problemstellung</p> <p>In der Konzeptplanung zur Erschließungsstraße werden die natürlich gewachsenen Böschungen nicht berücksichtigt. Ferner soll lt. Konzeptplanung der bestehende Höhenunterschied insbesondere im vorderen und hinteren Bereich der Erschließungsstraße weiter vergrößert werden. Dies führt zu einer erheblichen Veränderung des derzeitigen Geländeverlaufs, was ohne geeignete Maßnahmen negative Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke haben kann.</p>	<p>Zu 0. Die Stellungnahmen der Einwender der genannten Flurstücke werden nachfolgend behandelt. Mit den Einwendern fand am 06.05.2025 die Abstimmung statt. Im Rahmen der Abstimmung wurden die Punkte entsprechend dargelegt und behandelt.</p> <p>Zu 1. Die Sicherung der benachbarten Grundstücke wird durch die Herstellung von Hochborden realisiert. Dies ist Gegenstand der technischen Planung und wurde durch die technischen Planer entsprechend vorgegeben. Damit kann der Belang beachtet werden. Die Straße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche - mit geringer Geschwindigkeit vorgesehen. Damit wird auch zusätzlich Einfluss auf die Maßnahme genommen und die Sicherung der Grundstücke bewirkt.</p>	<p>Siehe nachfolgende Behandlung.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>c. Lösungsvorschlag</p> <p>Umsetzung geeigneter baulicher Maßnahmen wie z.B. L-Steine oder Stützmauern zum Abfangen der Geländeunterschiede.</p> <p>2. Erschließungsstraße: Sicherstellung der Standfestigkeit des angrenzenden massiven Gebäudes</p> <p>a. Sachverhalt</p> <p>Das massive Gebäude des Grundstücks 254/25 grenzt unmittelbar an die geplante Erschließungsstraße. In diesem Bereich herrscht ein unterschiedliches Höhenniveau zwischen beiden Grundstücken vor, welches heute durch natürlich gewachsene Böschungen ausgeglichen wird.</p> <p>b. Problemstellung</p> <p>In der Konzeptplanung zur Erschließungsstraße werden die natürlich gewachsenen Böschungen nicht berücksichtigt. Ferner soll lt. Konzeptplanung der bestehende Höhenunterschied weiter vergrößert werden. Dies führt zu einer erheblichen Veränderung des derzeitigen Geländeverlaufs. Hier ist es unerlässlich, dass dem veränderten Geländeverlauf durch geeignete bauliche Maßnahmen Rechnung getragen wird, um Schäden an dem Fundament zu verhindern und die Standfestigkeit des massiven Gebäudes weiterhin zu gewährleisten.</p> <p>c. Lösungsvorschlag</p> <p>Herstellung geeigneter baulicher Maßnahmen wie z.B. Unterfangung, um die Standfestigkeit des massiven Gebäudes trotz der Höhenunterschiede zu sichern.</p> <p>3. Erschließungsstraße: Dimensionierung Entwässerungsrinne</p> <p>a. Sachverhalt</p> <p>Die Konzeptplanung sieht vor, dass die Straße leicht zum massiven Gebäude geneigt ist und die Entwässerung der Erschließungsstraße über Pflasterinnen mit Rundbord (h=3cm) zu dieser Seite erfolgt.</p> <p>b. Problemstellung</p> <p>Im hinteren Bereich der Straße, direkt angrenzend an das massive Gebäude, ist zu befürchten, dass bei Starkregen die Wassermassen der Straße über die Rundborde steigen und auf das Gebäude einwirken und dadurch dessen Fundamente langfristig beschädigen.</p> <p>c. Lösungsvorschlag</p> <p>Einbau von höheren Rundborden sowie zusätzlichen Senkkästen im Bereich des massiven Gebäudes, um bei Starkregen ein Abfließen der Wassermassen zu gewährleisten.</p>	<p>Zu 2.</p> <p>Im Zusammenhang mit der baulichen Maßnahme ist ohnehin eine Beweissicherung vorgesehen.</p> <p>Die bauliche Maßnahme soll im Verbau erfolgen, so dass hier Beeinträchtigungen vermieden werden können. Der Nachweis erfolgt durch die Beweissicherung.</p> <p>Zu 3.</p> <p>Die bauliche Maßnahme ist durch Herstellung der Straßen im Längsgefälle vorgesehen. Dadurch erhöhen sich die Sicherheiten für die benachbarten Grundstücke. Die Entwässerung ist über Versickerungsrigolen vorgesehen, so dass hier Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Die Straßenverkehrsfläche wird durch Hochborde entsprechend eingefasst, so dass hier eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden kann und keine Wassermassen auf die Grundstücke fließen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der bautechnischen Genehmigung der Ausführungsplanung. Hierzu liegen die ersten Abstimmungsergebnisse vor. Für die bauliche Maßnahme ist die Herstellung in Aussicht gestellt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>4. Beweissicherungsverfahren für die angrenzenden Grundstücke</p> <p>a. Sachverhalt</p> <p>Die beiden Grundstücke 254/24 und 254/25 grenzen unmittelbar an das geplante Baugebiet und liegen an der Erschließungsstraße. Auf beiden Grundstücken befinden sich massive Wohngebäude sowie ein massives Nebengebäude, deren bauliche Integrität durch die bevorstehenden Bauarbeiten potenziell gefährdet sein könnte. Besonders in Hinblick auf mögliche Erschütterungen, Setzungserscheinungen sowie sonstige baubedingte Einflüsse besteht ein realistisches Risiko von Schäden an den Gebäuden.</p> <p>b. Problemstellung</p> <p>Derzeit ist die Aufnahme der beiden Privatgrundstücke in das Beweissicherungsverfahren nicht schriftlich fixiert. Es besteht die Gefahr, dass diese Information im weiteren Verlauf des Planungsverfahrens sowie im städtebaulichen Vertrag untergeht. Ohne die Aufnahme beider Grundstücke in ein Beweissicherungsverfahren, kann der aktuelle bauliche Zustand der Gebäude nicht dokumentiert und im Fall von später auftretenden Schäden keine klare Beweislage geschaffen werden. Dies ist jedoch zwingend nötig, um sowohl dem Schutz des Privateigentums als auch der rechtlichen Absicherung aller Beteiligten zu dienen.</p> <p>c. Lösungsvorschlag</p> <p>Schriftliche Aufnahme des Punktes „Beweissicherung für die Grundstücke 254/24 und 254/25“ in das weitere Planungsverfahren sowie in den städtebaulichen Vertrag und um Sicherstellung, dass ein unabhängiger Sachverständiger beauftragt wird, um eine detaillierte Bestandsaufnahme der betroffenen Gebäude durchzuführen. Diese Bestandsaufnahme sollte den baulichen Zustand der Wohngebäude und Nebengebäude in Form von Foto- und Videodokumentationen sowie eines schriftlichen Gutachtens festhalten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">   Fam. _____ (FISTk. 254/25) </div> <div style="text-align: center;">   Fam. _____ (FISTk. 254/24) </div> </div>	<p>Zu 4.</p> <p>Im Zusammenhang mit der zusammenfassenden Darstellung wird die Beweissicherung nochmals aufgenommen. Die Beweissicherung ist Gegenstand der Plandokumentation und wird im städtebaulichen Vertrag entsprechend geregelt. Die Gemeinde Lüdersdorf hat hierzu mit den Betroffenen Abstimmungen geführt und die Auswirkungen der Planung bzw. die Unerheblichkeit im Gespräch dargelegt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>

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

TEIL A - PLANZEICHNUNG

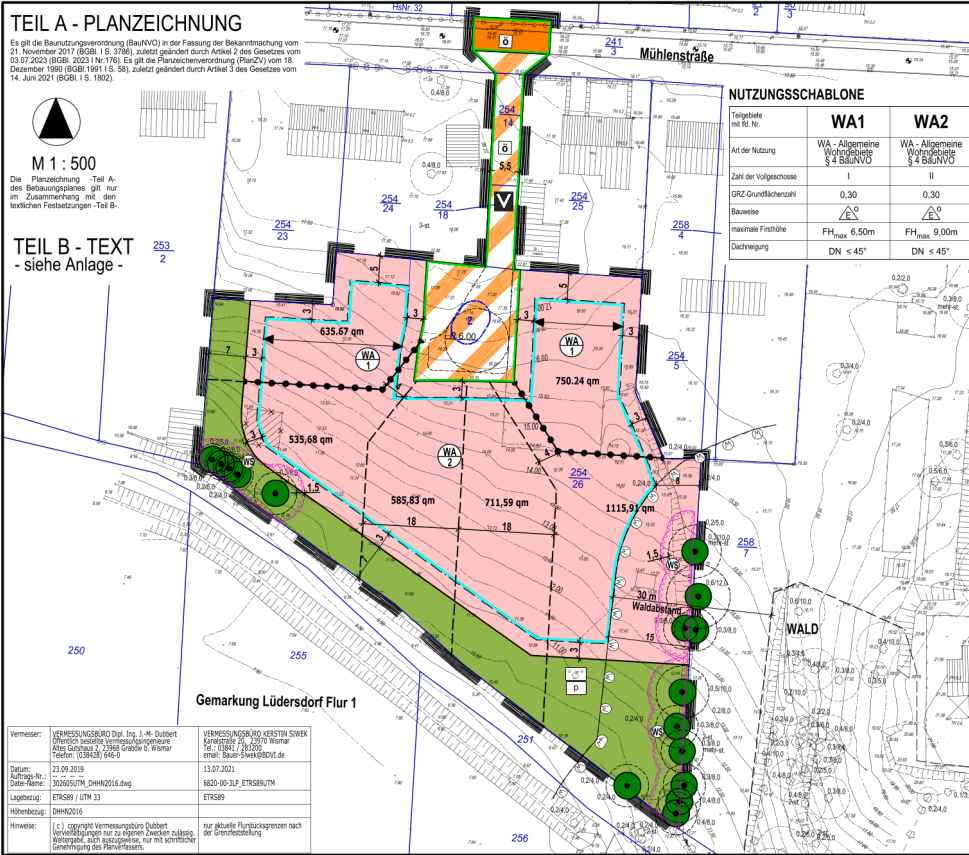
Es gilt die Bauabstimmungsverordnung (BauAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3736), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). Es gilt die Planzeichnungverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



M 1 : 500

Die Planzeichnung Teil A des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen - Teil B.

TEIL B - TEXT
- siehe Anlage -



NUTZUNGSSCHABLONE		
Teilgebiete mit RI-Nr.	WA1	WA2
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauVO
Zahl der Vollgeschosse	I	II
GRZ-Grundflächenzahl	0,30	0,30
Bauweise		
maximale Firsthöhe	FH _{max} 6,50m	FH _{max} 9,00m
Dachneigung	DN < 45°	DN < 45°

Vermesser:	VERMESSUNGSBÜRO Dr.-Ing. J.-W. Dubbert Überweg 10, 39370 Lüdersdorf Ans. Gohlberg 2, 39369 Gohlberg, Werniger Telef.: 05343 231-64-0	VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN STÄBEK Krankestraße 10, 39370 Lüdersdorf Tel.: 05343 231-64-1 Email: Bau-SWA@KRDV.de
Datum:	23.09.2019	13.07.2021
Zeich.-Nr.:	343020701_00001216.dwg	0202-00_3P_ETSRS07M
Laufplatz:	ETSRS07 / ETM 33	ETSRS33
Wohnebereich:	DEH02016	
Hinweise:	(C) Copyright Vermessungsbüro Dubbert Veröffentlichungen nur zu eigenen Zwecken zulässig. Veränderung, Nachdruck, Verbreitung, nur mit schriftlicher Genehmigung des Nennverfassers	nur aktuelle Flurstücksgrenzen nach der Grenzbestimmung

PLANZEICHNERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO) nach laufender Nummer, z.B. WA 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	§ 16 - 20 BauVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVO § 22 und § 23 BauVO
	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Finstrichung	
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsbenutzter Bereich - Mischverkehrsfläche	
	öffentliche Verkehrsfläche	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Grünfläche	
	Obstwiese, privat	

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Erhaltungsbod für Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Umgrünung 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 Baugel- gebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelbietes	§ 1 Abs. 4 BauVO § 16 Abs. 5 BauVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer	
	vorhandene Böschung / Nutzungsgrenze Hecke	
	Bemaßung in Metern	
	Höhenangaben in Meter über NHN im System des Deutschen Haupthöhennetzes (DHHN2016)	
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude	
	751 qm in Aussicht genommene Grundstücksteilung mit Grundstücksgröße (gerundet)	
	Löschwasserzesteme	
	III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN DN < 45° Dachneigung (DN) Kleiner gleich 45°	
	IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME Waldabstand 30,00 m	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 20 LWaldG M.V.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt am erfolgt. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a BauGB; § 13a BauGB gilt entsprechend. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschriebenen Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen soll.
- Die Gemeindevertretung hat am den Vorwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 15 ist von durch öffentliche Auslegung im amtlichen Bekanntmachungsblatt durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 15 ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am öffentlich bekanntgemacht worden.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die einzelnen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und sind zur Aufzählung mit Schreiben vom aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am die Verfahrensstellung auf ein zweistufiges Regelverfahren beschlossen und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind elektronisch mit Schreiben vom gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht wurden am durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen wurden in der Zeit vom bis einschließlich im Internet unter der Adresse www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen/Ausgaben nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die vorgenannten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist während der in der Bekanntmachung angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im amtlichen Bekanntmachungsblatt an der Mühlenstraße 4, Fachbereich IV, 29223 Schönborg gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB öffentlich ausliegen. In der Bekanntmachung wurde zusätzlich die Möglichkeit der Öffentlichkeitsbeteiligung während der Veröffentlichungsfrist angegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind aufgefordert worden, dass nicht festlegende Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Lüdersdorf deren Inhalt nicht kennt und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes von Bedeutung ist, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit veröffentlicht werden und das die Unterlagen zusätzlich durch öffentliche Auslegung während der Veröffentlichungsfrist zur Verfügung stehen. Der Inhalt der örtlichen Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet unter der Adresse www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen/Ausgaben eingestellt. Zudem wurde der Inhalt der örtlichen Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in das zentrale Internetportal des Landes MV (Bau- und Planungsportal MV) unter der Adresse <http://www.bauportal.de> für den Zeitraum der Veröffentlichung eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt.

Lüdersdorf, den (Siegel) Bürgermeister

..... (Stempel) Unterschrift

Lüdersdorf, den (Siegel) Bürgermeister

Lüdersdorf, den (Siegel) Bürgermeister

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 LAUO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3934) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach der Landesverordnung Moeckelburg-Vorformen (LBAU M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 341) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V S. 130) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf vom südlichen Bereich des Ortsteils Lüdersdorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

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



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 Gewerbebetriebe
- gemäß § 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
 - Tankstellen
- gemäß § 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)

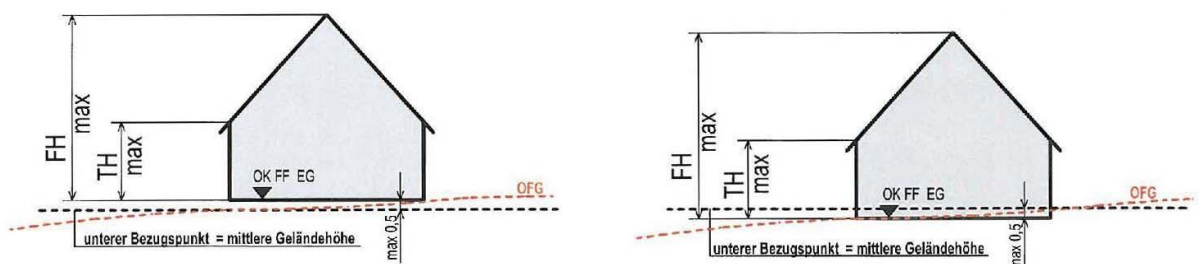
4.1 Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

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 Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie Gebäudefront** ~~und deren gedachter Verlängerung über die gesamte Grundstücksbreite und der zugehörigen nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße auf der gesamten Breite des Grundstücks~~ unzulässig. Diese Bereiche (Vorgartenbereiche) sind ausschließlich einer gärtnerischen Nutzung vorbehalten. Als Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich eingefriedete Abfallbehälter und Einfriedungen 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 des oberen Bezugspunktes, der 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. **Als Mindestbegrünung gilt eine Rasensaat.** Für die Anpflanzungen sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden; In der privaten Grünfläche sind Anlagen für die Muldenversickerung zu integrieren und eine oberflächige Wasserführung zulässig 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 42/44 cm 16/18 cm, 3xv, als Mindestpflanzqualität
 - oder 1 Obstbaum der Pflanzqualität Niederstamm/ Halbstamm, StU 6 cm, 2xv, 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 12-14 cm-16-18 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. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

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

- 4.1.2 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.

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

- 4.2.1 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.

- 4.2.2 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.

4.3 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ DER BIOLOGISCHEN VIELFALT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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.).

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, überdachte 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 öffentlichen Erschließungsstraße 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 öffentlichen 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 öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind in den Bereichen der Sichtfelder von Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. ~~Alternativ~~ **Ausnahme**swise kann hier über den Nachweis erforderlicher Sichtfelder die Zaunhöhe bis zu 1,20 m zugelassen werden. **Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.**

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.

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige, [bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des für den Vorhabenträger Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung des Denkmals durch die Denkmalbehörden oder deren Beauftragten dies erfordert.](#)

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 dem Landrat 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 der Landkreis 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 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.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

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 **aus dem Ökokonto LRO-020 „Naturwald Sigge Charlottenthal“** auf Ausgleichsflächen in der ~~Gemeinde Lüdersdorf genutzt oder ausnahmsweise dürfen Ökopunkte~~ in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erworben.

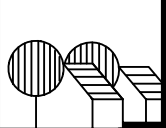
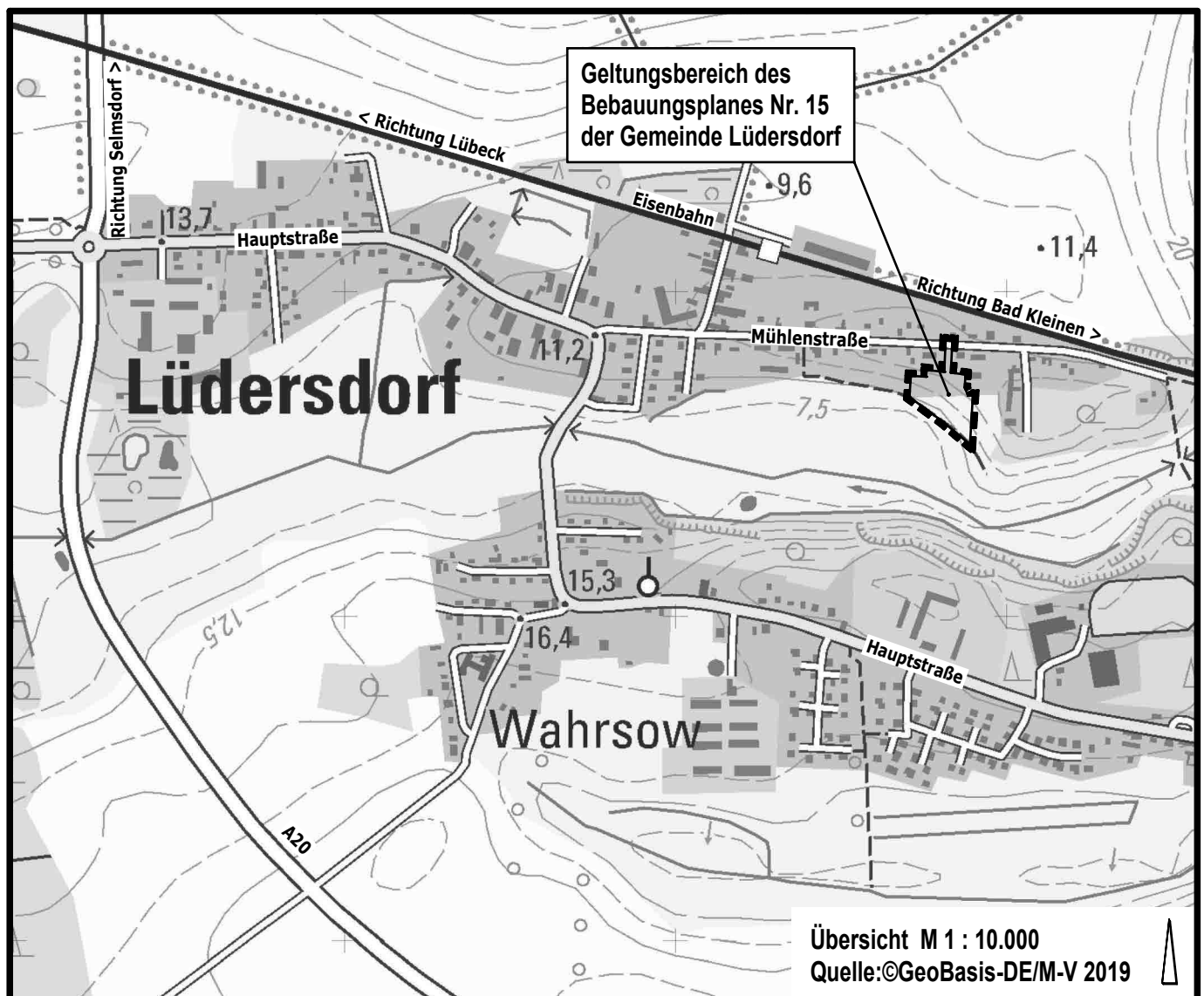
7.2 Unter Berücksichtigung der Festsetzung, dass je 500 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Einzelbaum anzupflanzen ist, können die Eingriffe in den Bestand an Einzelbäumen nach § 18 NatSchAG M-V ausgeglichen und vollständig kompensiert werden.

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 03881/7105-50

Planungsstand: Mai 2026

**BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG**

B E G R Ü N D U N G

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

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
Teil 1	Städtebaulicher Teil	7
1.	Planungsgegenstand	7
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
2.	Wahl des Planverfahrens	10
2.1	Planverfahren	10
2.2	Verfahrensdurchführung	11
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	12
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm	12
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	12
3.3	Flächennutzungsplan	15
3.4	Landschaftsplan und übergeordnete Landschaftsprogramme	16
3.5	Schutzgebiete-Schutzobjekte	17
3.5.1	Internationale Schutzgebiete	17
3.5.2	Nationale Schutzgebiete	17
3.5.3	Geschützte Biotop	18
4.	Beschreibung des Plangebietes	19
4.1	Städtebaulicher Bestand	19
4.2	Naturräumlicher Bestand	20
4.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	21
4.4	Verkehrsinfrastruktur	21
4.5	Bestehende Immissionssituation	22
4.6	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	22
5.	Planungsziele und Planungsalternativen	22
5.1	Planungsziele	22
5.2	Städtebauliches Konzept	22
5.3	Planungsalternativen	23

6.	Planungsrechtliche Festsetzungen	23
6.1	Art der baulichen Nutzung	23
6.2	Maß der baulichen Nutzung	25
6.2.1	Grundflächenzahl	25
6.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	26
6.3	Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen	27
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	27
6.5	Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze	28
6.6	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	29
6.7	Höhenlage	30
7.	Grünflächen; Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	32
7.1	Grünflächen	32
7.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
7.3	Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
7.4	Maßnahmen zum Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes	34
7.5	Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser und Boden	34
7.6	Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt	35
8.	Örtliche Bauvorschriften	35
8.1	Fassaden und Dachflächen	35
8.1.1	Dächer	35
8.1.2	Fassaden	36
8.2	Zahl der Stellplätze	37
8.3	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	37
8.4	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	37
8.5	Höhe der Einfriedungen	38
8.6	Werbeanlagen	38
9.	Verkehrliche Erschließung	39
10.	Artenschutzrechtliche Belange	39
11.	Ver- und Entsorgung	40
11.1	Trinkwasserversorgung	40
11.2	Schmutzwasserbeseitigung	40
11.3	Niederschlagswasserbeseitigung	40
11.4	Brandschutz/ Löschwasser	41
11.5	Elektroenergieversorgung	42
11.6	Wärmeenergieversorgung	42
11.7	Telekommunikation	42
11.8	Abfallentsorgung	42
12.	Flächenbilanz	43
13.	Nachrichtliche Übernahmen	43

13.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	43
13.2	Waldabstand	43
14.	Hinweise	44
14.1	Bodenschutz	44
14.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	45
14.3	Munitionsfunde	45
14.4	Gewässerschutz	45
14.5	Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	46
14.6	Artenschutzrechtliche Belange	46
14.7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	47
14.8	Verkehrs- und Ver- und Entsorgungsanlagen	47
15.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	47
15.1	Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung	47
15.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	48
15.3	Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe	48
15.4	Verkehrliche Auswirkungen	48
15.5	Auswirkungen auf die Umwelt	48
15.6	Kosten	49
TEIL 2	Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	50
1.	Anlass und Aufgabenstellung	50
2.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	51
3.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	51
4.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	52
4.1	Fachgesetze	52
4.2	Fachpläne	55
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm	55
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	56
4.2.3	Flächennutzungsplan	57
4.2.4	Landschaftsplan	58
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	58
4.3.1	Internationale Schutzgebiete - Natura 2000-Gebiete	58
4.3.2	Nationale Schutzgebiete - Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)	60
4.3.3	Gesetzlich geschützte Biotop	61
4.3.4	Trinkwasserschutzgebiete	62
5.	Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	62
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	64
6.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens	64
6.2	Bewertungsmethodik	64

6.3	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)	65
6.3.1	Schutzgut Tiere	65
6.3.2	Schutzgut Pflanzen und Biotope bei Bedarf	68
6.3.3	Schutzgut Fläche	69
6.3.4	Schutzgut Boden	69
6.3.5	Schutzgut Wasser	70
6.3.6	Schutzgut Luft und Schutzgut Klima	71
6.3.7	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft	71
6.3.8	Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	73
6.3.9	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	73
6.3.10	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	74
6.4	Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	74
6.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	75
6.5.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	75
6.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Biotope	77
6.5.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	78
6.5.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	78
6.5.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	79
6.5.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Schutzgut Klima	81
6.5.7	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	82
6.5.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild	82
6.5.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	82
6.5.10	Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter	83
6.5.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	84
6.5.12	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	84
6.5.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	84
6.5.14	Darstellung von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes	85
6.5.15	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	85
6.5.16	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	85
6.5.17	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	85
6.5.18	Kumulierung mit den Auswirkungen mit benachbarten Plangebieten	85
6.5.19	Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	85
6.5.20	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	85
7.	Alternativ Aussagen zum Artenschutz	86
8.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	87

8.1	Gesetzliche Grundlagen	87
8.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	88
8.2.1	Bestandsbeschreibung	88
8.2.2	Bilanzierungsgrundlagen	90
8.3	Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes	90
8.3.1	Ermittlung des Biotopwertes	90
8.3.2	Ermittlung des Lagefaktors	95
8.3.3	Berechnung des Eingriffsäquivalents für die Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/ Beeinträchtigungen)	96
8.3.4	Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigungen von Biotopen (mittelbare Beeinträchtigungen)	96
8.3.5	Ermittlung der Versiegelung und Überbauung	98
8.3.6	Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfes (EFÄ)	98
8.4	Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs	99
8.5	Ermittlung des Kompensationsbedarfs für Eingriffe in den Baumbestand	101
8.5.1	Baumbestand	101
8.5.2	Ermittlung des Kompensationsumfanges für die bereits durchgeführten Rodungen	103
8.6	Ermittlung des Kompensationsumfanges	104
8.7	Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)	104
9.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	105
9.1	Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minimierung	105
9.2	Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	107
9.3	Externe Ausgleichsmaßnahmen	107
10.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	107
11.	Zusätzliche Angaben	107
11.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	107
11.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans	108
11.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	109
11.4	Referenzliste der Quellen, die für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	113
TEIL 3	Ausfertigung	115
1.	Beschluss über die Begründung	115
2.	Arbeitsvermerke	115

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: Überprüfung der Innenentwicklungspotenziale auf der Grundlage der 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes	15
Abb. 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Neufassung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (rot)	16
Abb. 6: Übersicht der FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes	17
Abb. 7: Übersicht über die nationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes	18
Abb. 8: Übersicht der Biotope in der Umgebung des Plangebietes	19
Abb. 9: Städtebaulicher Bestand in der Umgebung des Plangebietes, Blick entlang der „Mühlenstraße“ nach Westen	20
Abb. 10: Naturräumlicher Bestand innerhalb des Plangebietes, Blick nach Südwesten	21
Abb. 11: Straßenquerschnitt der Planstraße, Quelle Ingenieurbüro Möller, Ausführungsplanung Stand 03/2026	30
Abb. 12: Prinzipskizze zu Traufhöhe, Firsthöhe, Erdgeschossfußboden	31
Abb. 13: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V	56
Abb. 14: Auszug aus der Karte des RREP WM	57
Abb. 15: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Neufassung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (rot)	58
Abb. 16: Übersicht des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) in der Umgebung des Plangebietes	59
Abb. 17: Übersicht über die nationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes	61
Abb. 18: Übersicht der Biotope in der Umgebung des Plangebietes	62
Abb. 19: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen	89
Abb. 20: Darstellung, Rodungen und Bestandsbäume	102

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, Herrsburg, 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 Grönau 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 km² beherbergt das Grundzentrum Lüdersdorf rund 5.330 Einwohner, was eine Bevölkerungsdichte von 98 Einwohnern pro km² ergibt (Stand 31. Dezember 2018)¹. Die Siedlungsschwerpunkte liegen in den Ortslagen Herrsburg 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 öffentliche Straße vorgesehen (zum Zeitpunkt der Planaufstellung war noch eine private Straße vorgesehen).

¹ vgl. Statistisches Amt M-V: Bevölkerungsstand der Kreise, Ämter und Gemeinden 2022

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 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,
- 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.

- [Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege \(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG\) vom 29. Juli 2009 \(BGBl. I S. 2542\), zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 \(BGBl 2024 I Nr. 323\).](#)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) 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. 1:500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat in ihrer Sitzung am 28.05.2024 beschlossen, dass das mit dem am 27.10.2020 beschlossenen Entwurf nach den Vorschriften des § 13b BauGB geführte Planverfahren als zweistufiges Regelverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung weiter zu führen ist. Das Verfahren ist als zweistufiges Regelverfahren durchzuführen. Deshalb berücksichtigt der Entwurf die Erstellung eines Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung wird nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Umweltbelange werden bei der Planung beachtet. Der Umweltbericht ist der Teil 2 dieser Begründung.

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.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf der Grundlage des Beschlusses über den Vorentwurf der Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf vom 27.10.2020 in der Zeit vom 15.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021 im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 23923 Schönberg, durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist mit Anschreiben vom 07.01.2021 erfolgt. Die Auswertung der Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf ist 2022 und 2023 erfolgt.

Aufgrund der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 wird das Verfahren als zweistufiges Regelverfahren weitergeführt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat in ihrer Sitzung am 28.05.2024 beschlossen, dass das mit dem am 27.10.2020 beschlossenen Vorentwurf nach den Vorschriften des § 13b BauGB geführte Planverfahren als zweistufiges Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung weiter zu führen ist.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 28.05.2024 die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 mit der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Fachgutachten wurden in der Zeit vom 09.07.2024 bis einschließlich 12.08.2024 § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben die Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist im Amt Schönberger Land öffentlich ausgelegen. Aufgrund eines Bekanntmachungsfehlers war die Öffentlichkeitsbeteiligung zu wiederholen. Die Planunterlagen wurden zur Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 29.07.2024 bis einschließlich 29.08.2024 erneut veröffentlicht. Von der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen zu den Planunterlagen während der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben.

Mit Schreiben vom 21.06.2024 und vom 25.07.2024 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen die Stellungnahmen der berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf geprüft und abgewogen.

Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Dies führte nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen. Die Beschlussfassung für den Satzungsbeschluss wurde auf dieser Grundlage vorbereitet. Der Verfahrensabschluss ist in den Verfahrensvermerken dokumentiert.

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.

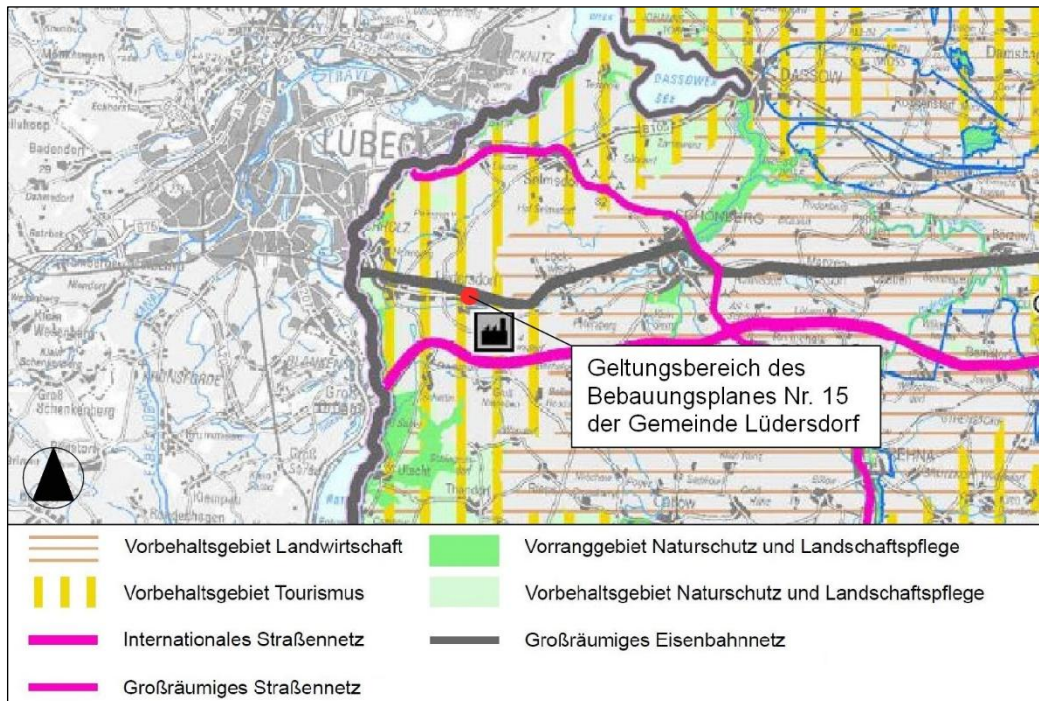


Abb. 2: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V (Ohne Maßstab, Quelle: LEP M-V, Stand: Mai 2016, mit eigener Bearbeitung, PBM)

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

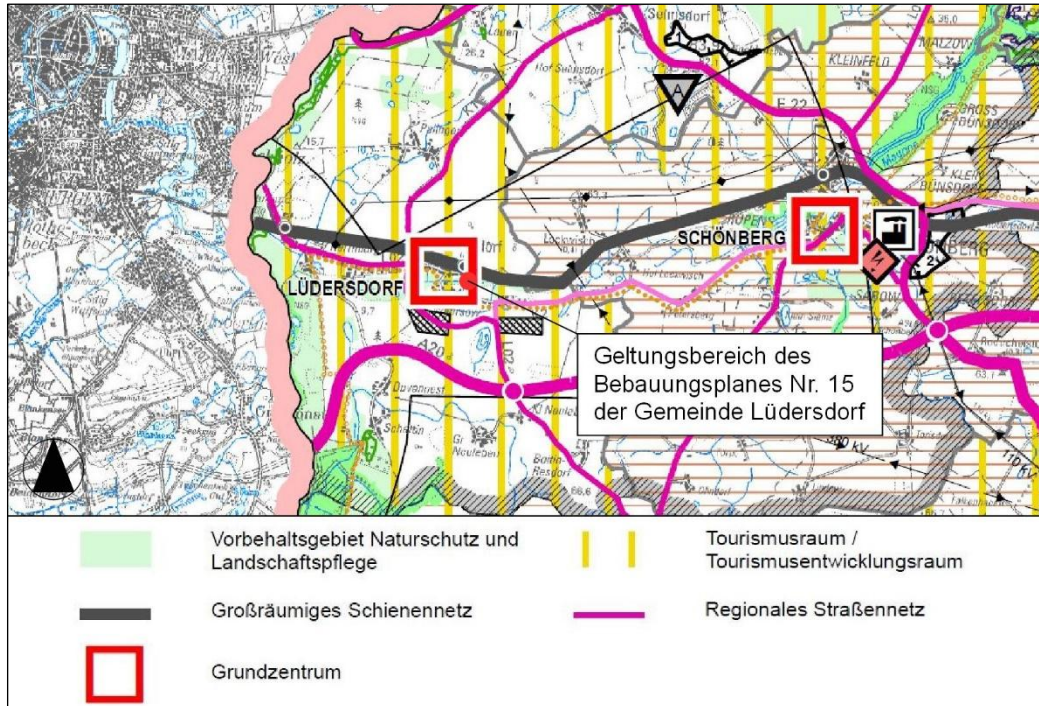


Abb. 3: Auszug aus der Karte des RREP WM (Ohne Maßstab, Quelle: RREP WM 2011, Stand: August 2011, mit eigener Bearbeitung, PBM)

Mit der Bekanntmachung der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung (RREPWM (TF SE) vom 07.06.2024 liegt eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die in den Kapiteln 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung getroffenen Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr²:

Die Gemeinde Lüdersdorf wird dem mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck zugeordnet, RREP-Programmsatz 3.1.2 (7) (Z), und ist als Grundzentrum gemäß RREP-Programmsatz 3.2.2 (1) definiert. Die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen, Programmsatz RREP 3.2.2. (3).

Die Wohnbauflächenentwicklung ist gemäß Programmsatz 4.2 (1) (Z) RREP (TF SE) auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Die Zentralen Orte sind die Gemeindehauptorte. Die Entwicklung neuer Wohngebiete hat an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung und günstiger räumlicher Zuordnung zu relevanten Infrastrukturen zu erfolgen (vgl. Programmsatz 4.2 (4) Z TF SE). Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Lüdersdorf und nicht im Gemeindehauptort Herrnburg. Eine Wohnbauflächenentwicklung in den Ortsteilen der Zentralen Orte soll nur dann erfolgen, wenn ernsthaft in Betracht kommende Standortalternativen im Gemeindehauptort fehlen. Die Standortalternativenprüfung wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zur ergänzenden Beurteilung vorgelegt.

² Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, landesplanerische Stellungnahme vom 28.08.2024

Zusätzliche Standortalternativen über den Bebauungsplan Nr. 17 hinaus stehen im Gemeindehauptort derzeit nicht zur Verfügung. Entweder handelt es sich um Flächen mit bestehenden Immissionskonflikten, Bodenverunreinigungen oder zu hohen Grundwasserständen. Darüber hinaus stehen Flächen von privaten Eigentümern für eine gemeindliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf befinden sich im Gemeindehauptort keine über den Bebauungsplan Nr. 17 hinausgehenden Flächenangebote für die Entwicklung von Wohnbebauung. Die Entwicklung einer Wohnbebauung im B-Plan Nr. 17 ist ohnehin nur mit kostenintensiven aktiven und zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen realisierbar. Aufgrund von fehlenden Wohnungsangeboten in verschiedenen Segmenten ist es für die Eigenentwicklung der Gemeinde und zur Stärkung des Grundzentrums im Stadt-Umland-Raum Lübeck erforderlich, die Wohnbauentwicklung auch im Ortsteil Lüdersdorf zu realisieren. Der Gemeinde stehen keine weiteren geeigneten Flächen im Gemeindehauptort für eine zeitnahe auch umsetzbare Wohnbauentwicklung zur Verfügung und der Ortsteil Lüdersdorf verfügt neben der guten Anbindung an den ÖPNV auch über infrastrukturelle Ausstattung für eine wohnbauliche Entwicklung. Neben den fehlenden Standortalternativen über den B-Plan Nr. 17 hinaus und der guten infrastrukturellen Ausstattung und Anbindung an den ÖPNV des Ortsteils Lüdersdorf die zusätzlich zu berücksichtigen sind, wäre aus Sicht der Gemeinde der Nachweis für die Umsetzung der Planungsziele einer wohnbaulichen Entwicklung im B-Plan Nr. 15 erbracht. Maßgeblicher Standortvorteil für den Ortsteil Lüdersdorf ist die wesentlich geringere Verkehrslärmbelastung für die Wohnbebauung. Die vorliegende Planung weist diesbezüglich keine Immissionskonflikte auf. Die ergänzende landesplanerische Stellungnahme geht unter Berücksichtigung der Ausführungen der Gemeinde zur Standortalternativenprüfung von einer Vereinbarkeit der wohnbaulichen Entwicklung an dem geplanten Standort in Lüdersdorf aus.³

Die Darstellung der fehlenden Innenentwicklungspotenziale im Gemeindehauptort ist auf der Ebene der 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes im Rahmen der Standortalternativenprüfung dargestellt worden.

³ Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, ergänzende landesplanerische Stellungnahme vom 17.06.2025

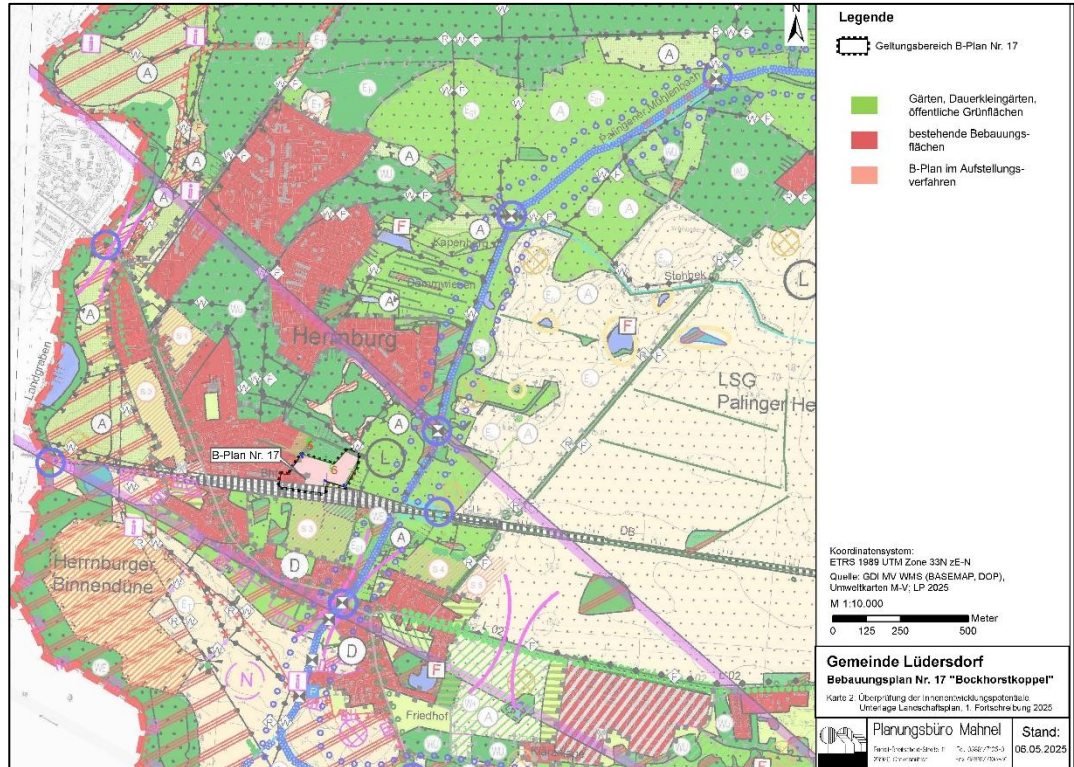


Abb. 4: Überprüfung der Innenentwicklungspotenziale auf der Grundlage der 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 und eine wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vom 19.07.2006. 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.

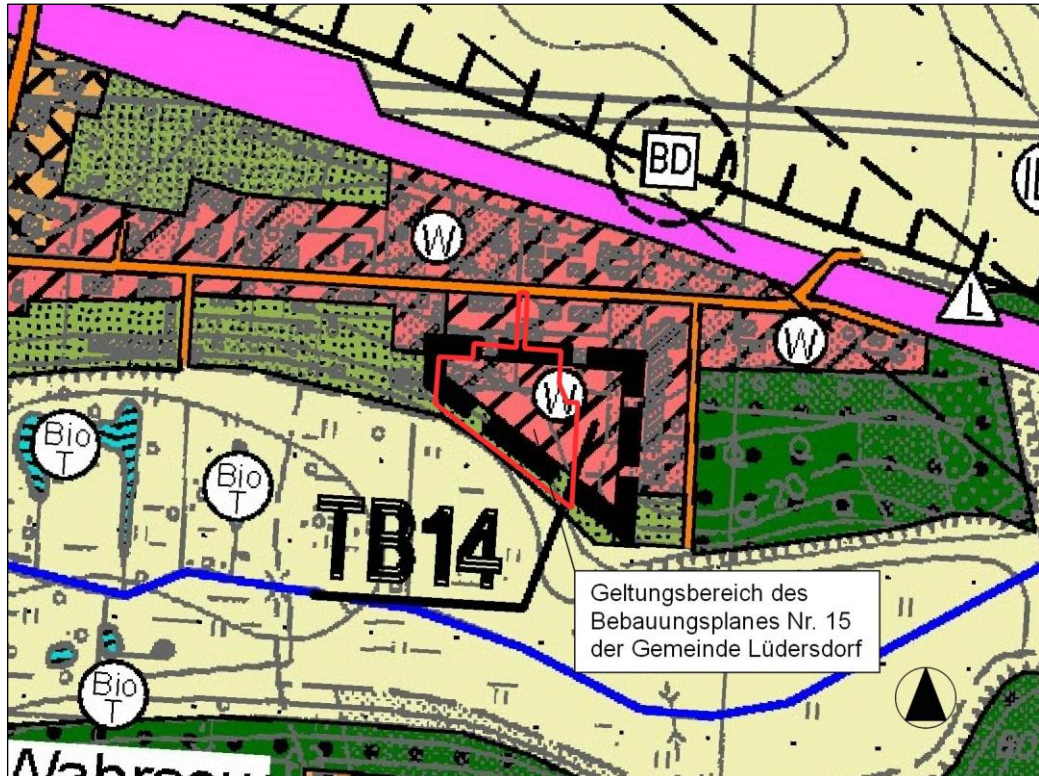


Abb. 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Neufassung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (rot)
(M: 1:5.000, Quelle: Gemeinde Lüdersdorf, mit eigener Bearbeitung, PBM)

3.4 Landschaftsplan und übergeordnete Landschaftsprogramme

Der rechtswirksame Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Stand 2004) stellt das Plangebiet als Fläche mit hochwertigem bis durchschnittlich historischem und ländlichem Ortsbild dar.

Bei der Fortschreibung des Landschaftsplanes sind die Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen und die Anpassung des Landschaftsplanes ist entsprechend vorgesehen.

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 wird der Landschaftsplan an die Vorgaben des Flächennutzungsplanes angepasst. 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.

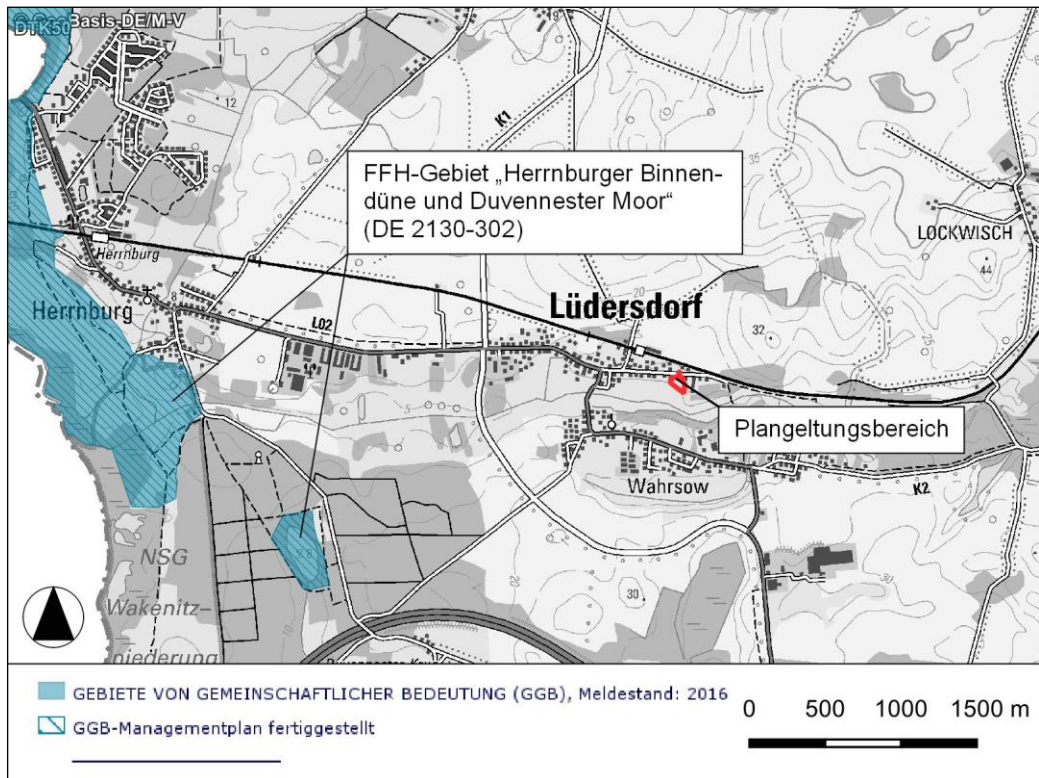


Abb. 6: Übersicht der FFH-Gebiete in der Umgebung des Plangebietes (M: 1:50.000, Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 18.08.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

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.

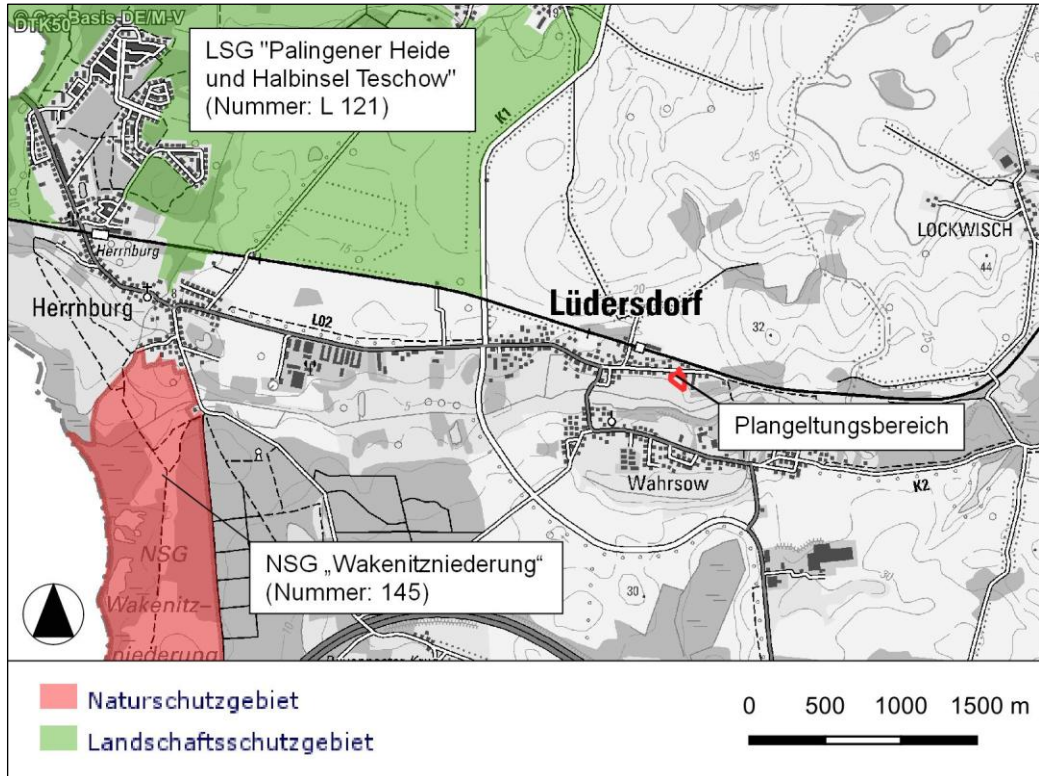


Abb. 7: Übersicht über die nationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (M: 1:50.000, Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 18.08.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

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.

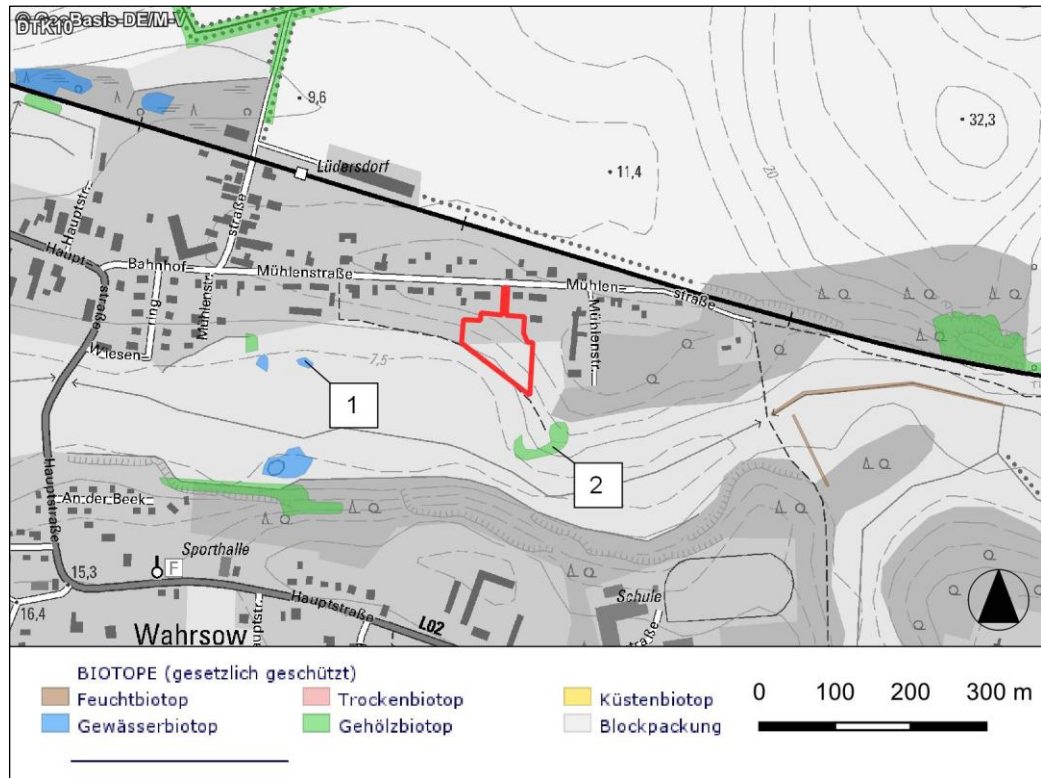


Abb. 8: Übersicht der Biotope in der Umgebung des Plangebietes
(M: 1:10.000, Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Biotope WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 18.08.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM)

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 Plangeltungsbereiches 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 Harteindeckung 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 etwa 120 m nördlich des Plangebietes und ist durch bereits vorhandene Bebauung von der Bahnlinie abgeschirmt. Das Auftreten schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch Immissionen des Schienenverkehrs

ist innerhalb des Plangebietes nicht zu befürchten. Weitere Immissionskonflikte bestehen nicht.⁴

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. 9: 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

⁴ Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme zum Entwurf vom 23.08.2024

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. 10: 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 eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vom 19.07.2006) 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. 120 m nördlich des Plangebietes. 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 öffentliche Stichstraße vorgesehen. Eine entsprechende Zufahrt von der „Mühlenstraße“ besteht bereits in unbefestigtem Zustand.

4.5 Bestehende Immissionsituation

Die Bahnstrecke (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.) befindet sich ca. 120 m nördlich des Plangebietes. 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 und stehen für die Realisierung der Planung zur Verfügung.

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 m² 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 im Gebiet WA 1 sollen zum direkt angrenzenden bebauten Bereich die vorherrschende Firstrichtung aufnehmen. Die Firstrichtung wird im Plan entsprechend festgesetzt.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes wird für die Gebäude keine Firstrichtung festgesetzt. Hier wird darauf orientiert, die Gebäude höhenparallel und begleitend zu den Höhenlinien zu errichten, um eine landschaftsgerechte Einbindung zu realisieren. Um Gestaltungsspielräume zu bewahren, wird auf eine Festsetzung auch unter Berücksichtigung der im Plan dargestellten Grundstücksgrenzen ohne Normcharakter orientiert. 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

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird mit dieser Planung Rechnung getragen, von einer weitergehenden Alternativenprüfung verschiedener Standorte kann somit abgesehen werden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches bieten sich aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf aufgrund der vorhandenen Zufahrt sowie der zu berücksichtigenden Höhensituation ebenfalls keine alternativen Planungsansätze an. Die Bebauung der Fläche ist zur Schaffung des Wohneigentums in der Gemeinde ausdrücklich gewünscht.

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 entsprechend der textlichen Festsetzung unter 1.2 zulässig.

In einem Allgemeinen Wohngebiet gehören demnach Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben und können gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. In diesem Fall sollen ganze Gebäude als Ferienwohnungen ausgeschlossen werden, jedoch die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe können weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden. Darüber hinaus wird klargestellt, dass Räume, insbesondere bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes i. S. des § 13a Satz 2 BauNVO gehören können und gemäß der getroffenen textlichen Festsetzung ausnahmsweise zugelassen

werden können. Somit wäre eine Ferienwohnung in einem Gebäude nur dann ausnahmsweise zulässig wäre, wenn sie hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung untergeordnet ist. Die Gemeinde Lüdersdorf kann somit entsprechend ihren städtebaulichen Zielsetzungen Regelungen zur Nutzungsart der Ferienwohnungen abschließend in diesem Bebauungsplan treffen.

Mit der textlichen Festsetzung 1.3 wird nochmals abschließend geregelt und klargestellt, dass ganze Gebäude als Ferienwohnungen unzulässig sind.

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, jedoch ansonsten 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:

- *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.

Begründung

Bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Hierfür ist die Höhenlage entsprechend Vorgabe der Festsetzung unter 6.1 zu bestimmen (siehe Gliederungspunkt 6.7 der Begründung). Als obere Abgrenzung der baulichen Anlage wird die Firsthöhe festgelegt. Ursprünglich waren noch die Trauf- und die Firsthöhe festgelegt worden. Aus Sicht der Gemeinde ist jedoch die Festlegung der Firsthöhe hinreichend für die Bestimmung und für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen. Die Firsthöhe im Gebiet WA 1 berücksichtigt die Nähe zu der vorhandenen Bebauung. Eine eingeschossige Bebauung ist im WA1 bei einer maximalen Firsthöhe von 6,50 m umsetzbar. Das bewegte Gelände wurde bei der Bestimmung des unteren Bezugspunktes berücksichtigt. Zudem ist eine Sockelhöhe von 0,5 m zulässig. Somit ist die planungsrechtliche Höhenregelung umsetzbar. Die Regelung der Dachneigung ist eine örtliche Bauvorschrift und es sind symmetrische Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 45 Grad zulässig, d.h. eine Ausschöpfung der örtlichen Bauvorschrift ist nicht vorgeschrieben.

Die Firsthöhe im Gebiet WA 2 berücksichtigt auch das abfallende Gelände. Hier wird unter anderem auch auf ein Souterrain orientiert, das auch als Vollgeschoss ausgebaut werden kann. Aus Sicht der Gemeinde wird auf die Festsetzung von Traufhöhen verzichtet. Dadurch ergibt sich ein Entscheidungsspielraum für die Bauherren. Aus Sicht der Gemeinde können sich die Gebäude dennoch in das Ortsbild einfügen bzw. dieses arrondieren. Eine funktionsgerechte Nutzung ist möglich.

Textliche Festsetzung 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.

Begründung

Aufgrund der ausgeprägten Topografie innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe zur eindeutigen Bestimmung der Höhe des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) aus Sicht der Gemeinde notwendig. Die Begrenzung der Höhe der konstruktive Sockelhöhe dient der

Bewahrung und Sicherstellung des von der Gemeinde gewünschten städtebaulichen Gesamteindrucks für das Gebiet.

6.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Textliche Festsetzung 3.1

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Begründung

Aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf ist die offene Bauweise und die Errichtung der Hauptgebäude mit seitlichem Grenzabstand ortstypisch. Die Festsetzung der offenen Bauweise wird unter Berücksichtigung der Wahrung des Ortsbildes städtebaulich begründet. Die Baugrenzen und somit die überbaren Flächen sind großzügig festgesetzt. Damit ist ein ausreichender Gestaltungsspielraum innerhalb der Grundstücke gegeben. Eine Einschnürung der überbaubaren Grundstücksfläche ist von der Gemeinde nicht gewollt, um hier entsprechend der Hanglage reagieren zu können. Für die Stellung der baulichen Anlagen werden Festsetzungen getroffen. Insbesondere für die unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzenden Grundstücke sind die Gebäude parallel zu den vorhandenen Firstrichtungen in der Mühlenstraße zu errichten. Für die Grundstücke im WA 2 Gebiet, in der sogenannten 2. Reihe des Baugebietes und zur Landschaft hin, wird auf eine Errichtung der Gebäude höhenparallel orientiert. Hier wird auf eine Festsetzung verzichtet, um den Gestaltungsrahmen offen zu belassen.

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. Innerhalb des Plangebietes sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung trägt dem städtebaulichen Konzept Rechnung, hier eine lockere Bebauung in den an die straßenbegleitende Bebauung angrenzenden Bereichen vorzusehen. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind in den rückwärtigen Bereichen somit unzulässig.

Zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen

Die Festsetzung von Baugrenzen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze orientiert sich an der bestehenden rückwärtigen Bebauung und nimmt diese Vorbildwirkung auf und bleibt dahinter zurück.

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 wurden im Rahmen der technischen Planung auf dieses Planungsziel abgestimmt. Die Gemeinde hat auch überprüft, ob zur Feinsteuerung der Grundstücksanteil je Wohnung festgelegt und festgesetzt werden sollte. Die Gemeinde hat darauf verzichtet, weil aus städtebaulichen Gründen und unter Beachtung der Geländestruktur keine große Variabilität gegeben ist. Für den Fall des Grundstücks mit mehr als 1.000 m², das südöstlichste Grundstück ist nicht davon auszugehen, dass hier noch Teilungen erfolgen, weil die überbaubare Fläche durch die Begrenzung des Waldabstandes eingeschränkt ist.

Durch die maximale Ausschöpfung der zulässigen Zahl von Wohnungen geht die Gemeinde davon aus, dass sich bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2 bis 3 Personen ein geringer Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen ergibt, die durch Einrichtungen außerhalb des Plangebietes im Gemeindegebiet abgedeckt werden können. Der Bedarf an Kinderspielplatzfläche wird durch die Hausgärten und die angrenzenden Freiflächen abgedeckt. Neue Anforderungen an Wohnfolgebedarfe ergeben sich aus Sicht der Gemeinde nicht.

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

Textliche Festsetzung 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 Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie Gebäudefront und deren gedachter Verlängerung über die gesamte Grundstücksbreite und der zugehörigen nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße auf der gesamten Breite des Grundstücks* unzulässig. Diese Bereiche (Vorgartenbereiche) sind ausschließlich einer gärtnerischen Nutzung vorbehalten. Als Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich eingefriedete Abfallbehälter und Einfriedungen zulässig.~~

Begründung

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

~~Bei dem sogenannten Vorgartenbereich handelt es sich um die Fläche zwischen *straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße auf der gesamten Breite des Grundstücks*.~~

Die Gemeinde folgt dem Hinweis aus dem Teilnahmeverfahren und stellt klar, dass den städtebaulichen Zielen unter Berücksichtigung der Lage und der Größe des Plangebietes Genüge getan ist, wenn die Vorgartenbereiche auf die

Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze reduziert werden. Dies entspricht auch dem Ortsbild in der Mühlenstraße. 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. Unabhängig davon sind auch die Anforderungen an den Immissionsschutz zu beachten.

6.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt als öffentliche Erschließungsstraße an die „Mühlenstraße“. Aufgrund der geringen Länge der öffentlichen Erschließungsstraße mit anschließender Wendeanlage kann eine Geschwindigkeit von 50 km/h von sich aus nicht erreicht werden, sodass hier die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Mischverkehrsfläche entsprechend der technischen Planung vorgesehen ist. Der Querschnitt der Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Damit wird den Anforderungen Rechnung getragen. Die Wendeanlage wird mit der Ausrichtung geregelt. Die klarstellende Regelung erfolgt im Zuge der Fachgenehmigung. Hier ist die Begründung beizufügen bezüglich der Abweichung von der RAST. Der Schleppkurvennachweis liegt gemäß technischer Planung vor⁵. Der Begegnungsfall PKW/ Müllfahrzeug wird aufgrund der möglichen Sichtbeziehungen als nicht maßgebend seitens der technischen Planer gesehen. Die Ausbaubreiten lassen den Begegnungsfall PKW/ PKW zu.

Die Wendeanlage ist innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche entsprechend berücksichtigt. Hierbei ist die Anpassung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung durch Berücksichtigung von Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind und zur Verkehrsfläche gehören, im Bereich der Wendeanlage gemäß der vorliegenden technischen Planung beachtet worden. Im nachgelagerten Genehmigungsverfahren der Ausführungsplanung können weitergehende Auflagen und Hinweise erteilt werden.

⁵ Ingenieurbüro Möller, Ausführungsplanung Stand 03/2026

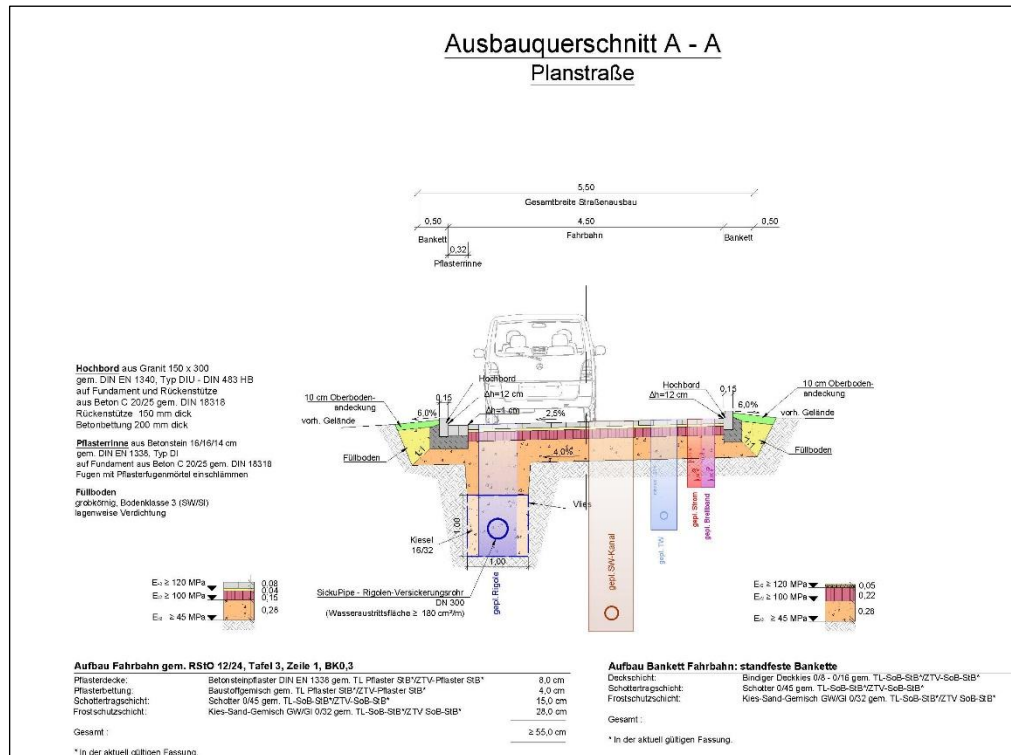


Abb. 11: Straßenquerschnitt der Planstraße, Quelle Ingenieurbüro Möller, Ausführungsplanung Stand 03/2026

Ruhender Verkehr

Der im Plangebiet entstehende Bedarf an privaten und Besucherstellplätzen soll vorrangig im Plangebiet selbst abgedeckt werden. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst vorzusehen. Entsprechend der technischen Planung sind im Bereich der Wendeanlage zwei öffentliche Parkplätze vorgesehen. Die abschließende Anordnung der öffentlichen Parkplätze wird in der technischen Ausführungsplanung festgelegt.

6.7 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 des oberen Bezugspunktes, der Firsthöhe.

Begründung

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) als Bezugspunkt für die Höherentwicklung im Plangebiet wurde gewählt, da diese gegenüber dem Rohfußboden eine bessere Kontrolle am fertiggestellten Bauwerk gewährleistet. Die Ermittlung des Bezugspunktes ist in der nachfolgenden Darlegung dargestellt und begründet.

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 Gemeinde hat aufgrund der starken Unterschiede, die die natürliche Geländeoberfläche aufweist, die städtebauliche Festsetzung zur Höhenlage getroffen. Mit der Festsetzung wird auf die städtebaulichen Erfordernisse eingegangen. Die Höhenlage der Gebäude wird konkret festgelegt. Jeder Bauherr hat somit vor Beginn der Maßnahme die Möglichkeit sich über die Auswirkungen unter Bezugnahme auf die Belange der Ver- und Entsorgung und die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers einzustellen.

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.

Die Gemeinde hat die Festsetzungen zur Höhenlage getroffen, dass die Bebauung in das Gelände eingebettet wird. Die im Zusammenhang mit der Bebauung erforderlichen Auf- und Abtragungen für die Herstellung des Gebäudes sind im Zuge der Baumaßnahme zulässig; es wird dabei davon ausgegangen, dass die Grundstücksfreiflächen, die nicht mit der Überbauung zu tun haben, nicht verändert werden.

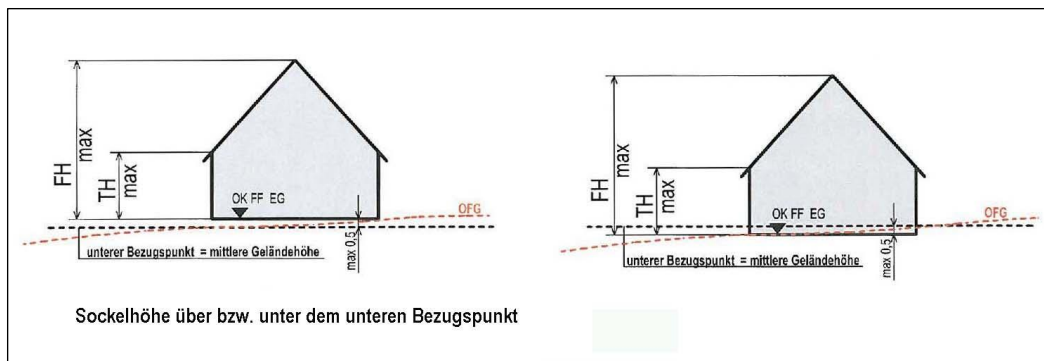


Abb. 12: Prinzipskizze zu Traufhöhe, Firsthöhe, Erdgeschossfußboden
(Quelle: PBM)

Die Festsetzung der Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB ist eine eigenständige Festsetzung. Nach § 9 Abs. 3 Satz 1 ist bei Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB die Festsetzung der Höhenlage möglich. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 3 Satz 1 ergänzt somit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 für bestimmte bauliche und sonstige Anlagen.

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. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat. Für die Anpflanzungen sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden; In der privaten Grünfläche sind Anlagen für die Muldenversickerung zu integrieren und eine oberflächige Wasserführung zulässig auszubilden.

Begründung

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ stellt eine freiräumliche Ergänzung und Abrundung des Wohnstandortes dar. Die Vorgaben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ergeben sich aus der technischen Planung. Die private Grünfläche ist nicht als Streuobstwiese auszubilden und als solche auch nicht festgesetzt, sondern es ist eine Wiesenfläche mit Obstgehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es handelt sich nicht um eine Ausgleichsmaßnahme, sondern um eine Gestaltungsmaßnahme. Der städtebauliche Grundsatz der Gestaltungsmaßnahme ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche, die nicht bebaut werden darf und die geeignet ist, über entsprechend ausgebildete Versickerungsmulden das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken aufzunehmen. Die Zweckbestimmung Obstwiese gestattet es, die Wiesenfläche mit Obstgehölzen zu bepflanzen. Als Mindestbegrünung gilt eine Rasenansaat. Das städtebauliche Ziel besteht in der Abstufung des allgemeinen Wohngebietes über eine private Grünfläche hin zur offenen Landschaft. Dabei ist es dem privaten Grundstückseigentümer freigestellt, die Wiesenfläche als solche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten oder Obstgehölze zu pflanzen. Die Zweckbestimmung „Obstwiese“ stellt sicher, dass bei Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche diese mit Obstgehölzen vorzunehmen sind. Das städtebauliche Ziel der Ortsrandbegrünung ist hinreichend bestimmt und mit der Festsetzung zu erreichen.

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, als Mindestpflanzqualität*
- *oder 1 Obstbaum der Pflanzqualität Niederstamm/Halbstamm, StU 6 cm, 2xv, als Mindestqualität*
zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Begründung

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass im Plangebiet zum Ausgleich der gerodeten Bäume mindestens 13 Bäume neu anzupflanzen sind, da jedes

Baugrundstück größer als 500 m² ist und ein Baugrundstück voraussichtlich größer als 1000 m² ist. Somit geht der festgesetzte Ausgleich hinsichtlich der Anzahl weit über die erforderlichen 5 Ausgleichspflanzungen hinaus. Aus diesem Grund ist die Gemeinde von den Qualitäten gemäß Baumschutzkompensationserlass abgewichen, da aufgrund der Größe der Baugrundstücke durchaus das Anpflanzen von mindestens 2 Laubbäumen oder Obstgehölzen aus Sicht der Gemeinde möglich ist. Neben dem Ausgleich für die gerodeten Bäume besteht das Ziel der Gemeinde, die Biodiversität zu erhöhen und den Übergang zum Landschaftsraum weicher zu gestalten. Innerhalb des Plangebietes werden 6 Baugrundstücke vorbereitet. Die Gemeinde folgt der Forderung der Behörde und passt die Pflanzqualität für den anzupflanzenden Laubbaum gemäß Baumschutzkompensationserlass an. Die Pflanzqualität wird auf 16-18 cm Stammumfang festgesetzt. Neben dieser Ausgleichspflanzung wäre noch je nach Grundstücksgröße mindestens 1 Obstbaum anzupflanzen.

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 ~~12-14 cm~~ 16-18 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. Obstbaumsorten werden nicht gesondert vorgegeben. Hier soll ein Gestaltungsspielraum verbleiben. Es wird auf alte und historische Sorten orientiert.

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 4.1.1

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

Textliche Festsetzung 4.1.2

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 die vorhandenen 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 4.2.1

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 4.2.2

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 Grundstücksfreiflächen, die von sich aus als Grünflächen in Baugebieten angedacht waren, 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.

7.6 Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung 4.3

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.

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, überdachte 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 Zahl der Stellplätze

Textliche Festsetzung 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.

Begründung

Die Gemeinde Lüdersdorf hat die Absicht, die Stellplätze innerhalb des Gebietes abzusichern. **Die notwendigen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst vorzusehen.** In der Mühlenstraße wird bereits ein großer Anteil an öffentlicher Verkehrsfläche für Stellplätze genutzt. Die Gemeinde orientiert darauf, dass je Grundstück die Stellplätze herzustellen sind, so dass der Bedarf aus der Grundstücksnutzung adäquat abgesichert wird. **Im Bereich der geplanten Wendeanlage werden zwei öffentliche Parkplätze für den Besucherverkehr angeordnet.**

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

Textliche Festsetzung 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 öffentlichen Erschließungsstraße auf der gesamten Breite des Grundstücks.*

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 öffentlichen Erschließungsflächen aus der Sicht zu entziehen.

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

Textliche Festsetzung 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.

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 4.2~~

~~Vorgärten werden definiert als Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und deren gedachter Verlängerung über die gesamte Grundstücksbreite und der zugehörigen nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße 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. Diese Festsetzung wird sowohl aus gestalterischen Gesichtspunkten als auch aus Gesichtspunkten nach § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB getroffen.~~

**8.5 Höhe der Einfriedungen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

Textliche Festsetzung 5.1

*Einfriedungen zu der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind in den Bereichen der Sichtfelder von Grundstückszufahrten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Alternativ **Ausnahmsweise** kann hier über den Nachweis erforderlicher Sichtfelder die Zaunhöhe bis zu 1,20 m zugelassen werden. Als **Bezugspunkt** gilt die **Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche**.*

Begründung

Es werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen. Gesonderte Regelungen wurden für die Einfahrtsbereiche getroffen, um die Einhaltung notwendiger Sichtbeziehungen zu gewährleisten. Durch die Vorgaben für maximale Höhen der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden.

~~Vorgaben für Einfriedungen werden getroffen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs insbesondere bei den Grundstücksausfahrten nicht zu gefährden.~~

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

Textliche Festsetzung 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.

Begründung

Neben der prägenden dauerwohnlischen 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.

9. Verkehrliche Erschließung

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

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).

~~Nachaktive 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.~~

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

Für die Niederschlagswasserbeseitigung war zunächst die Ableitung in die Vorflut vorgesehen. Die mit den Entwurfsunterlagen vorgelegte Konzeptlösung

des technischen Planers sieht eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet vor. Die Gemeinde Lüdersdorf und das Plangebiet befinden sich innerhalb der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG). Zur Sicherstellung der Niederschlagswasserbeseitigung der Planstraße mit Wendeanlage sind 2 Rohrrigolen innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen. Hierzu wurde die wasserrechtliche Erlaubnis am 27.11.2024 durch die zuständige untere Wasserbehörde erteilt, sodass die Festsetzung eines Leitungsrechtes nicht weiter erforderlich ist. Das Gebiet liegt innerhalb der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG), sodass das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen ist. Innerhalb der Baugrundstücke und der privaten Grünflächen bestehen Möglichkeiten der Muldenversickerung oder einer oberflächigen Wasserführung. Der vorliegende Geotechnische Bericht stellt auf eine Versickerungsfähigkeit der Baugrundstücke ab. Die Baugrundstücke sind ausreichend groß bemessen und unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl bleiben Möglichkeiten der Anordnung für die natürliche Versickerung auf den Baugrundstücken und den privaten Grünflächen. Die Versickerung erfolgt insgesamt auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes unter Beachtung der Anforderungen der Versickerungssatzung.

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 und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich der Hydrant 87003-1001, der bei Einzelentnahme weniger als 48 m³/h bringt.⁶ Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Sicherung des Grundschatzes der Löschwasserbereitstellung über eine Zisterne im öffentlichen Bereich unterhalb der Wendeanlage. Die Zisterne ist mit einem Volumen vom 100 m³ ausgelegt und damit kann gewährleistet werden, dass 48 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die Löschwasserzisterne wurde im Rahmen der technischen Ausführungsplanung unterhalb der Wendeanlage angeordnet und ist in der Planzeichnung als Darstellung ohne Normcharakter berücksichtigt worden. Die detaillierten Regelungen erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

⁶ Zweckverband Grevesmühlen, Stellungnahme zum Entwurf vom 13.08.2024

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 Mindestingrabetiefen 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

Art der Flächennutzung	Flächengröße in [m ²]	
Baugebiete		4.335
WA 1	1.386	
WA 2	2.949	
Straßenflächen		740
öffentliche Straße	740	
Grünfläche		1.415
private Grünfläche ZB Obstwiese	1.415	
Fläche des Geltungsbereiches		6.490 m² ≈ 0,65 ha

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, [bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche](#). Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des für den Vorhabenträger Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung des Denkmals durch die Denkmalbehörden oder deren Beauftragten dies erfordert.

13.2 Waldabstand

Teilbereiche des Plangebietes befinden sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes. Der gesetzlich geregelte Waldabstand von 30 m ist durch die in der Planzeichnung dargestellte Waldabstandslinie gekennzeichnet. Die Kennzeichnung des Waldbestandes gemäß Landeswaldgesetzes M-V erfolgt als [nachrichtliche Übernahme](#). Die vorhandene Baumreihe an der Grundstücksgrenze gehört nicht zum

angrenzenden Wald. Die Abgrenzung des Waldes und die Einhaltung des Waldabstandes wurden abschließend geklärt.

Die zuständige untere Forstbehörde hat im Beteiligungsverfahren das forstrechtliche Einvernehmen zu dem Planentwurf erteilt und bestätigt, dass der gesetzliche Waldabstand von 30 m im Entwurf der Planzeichnung mit Stand Mai 2024 korrekt ausgewiesen ist. In die Begründung zum Bebauungsplan ist folgender Hinweis aus forstrechtlicher Sicht zu berücksichtigen:⁷

„Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Gemäß der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WabstVO M-V) vom 20. April 2005 können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden. Dies ist bei der zuständigen unteren Forstbehörde zu beantragen.“

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 dem Landrat 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.

⁷ Forstamt Grevesmühlen, untere Forstbehörde, Stellungnahme zum Entwurf vom 29.07.2024

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 der Landkreis 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 Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

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.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigespflichtig.

Begründung:

Die Hinweise zum Grundwasserschutz sollen eine Anstoßwirkung für den jeweiligen Bauherrn entfalten, um die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu gewährleisten und

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.~~

Begründung:

Durch die Aufnahme der Hinweise werden die zukünftigen Bauherren auf die geltende Rechtslage hingewiesen. Mit dem Hinweis wird auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des BNatSchG und hier insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. und auf die Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtschV) hingewiesen. Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren können weitergehende Auflagen durch die zuständige Behörde erteilt werden bzw. Nachweise zur Erteilung einer Genehmigung verlangt werden. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde nachgewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Vorschriften der Realisierung des Bebauungsplanes

nicht entgegenstehen. Nach der Bestandsaufnahme im Gebiet sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu befürchten. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.

14.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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

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 aus dem Ökokonto LRO-020 „Naturwald Sigge Charlottenthal“ auf Ausgleichsflächen in der Gemeinde Lüdersdorf genutzt oder ausnahmsweise dürfen Ökopunkte in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erworben.

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.

Mit der Realisierung der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets sind die Belange der direkt angrenzenden privaten Grundstückseigentümer zu bewerten. Die geplante Erschließungsstraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche – mit geringer Geschwindigkeit vorgesehen.

Dadurch erhöhen sich die Sicherheiten für die benachbarten Grundstücke. Die Entwässerung ist über Versickerungsrigolen vorgesehen, so dass hier Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Die Straßenverkehrsfläche wird durch Hochborde entsprechend eingefasst, so dass hier eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden kann und keine Wassermassen auf die Grundstücke fließen. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der bautechnischen Genehmigung der Ausführungsplanung. Die Umsetzung der baulichen Maßnahme soll im Verbau erfolgen, so dass hier Beeinträchtigungen vermieden werden können. Der Nachweis erfolgt durch die Beweissicherung. Im Zusammenhang mit der baulichen Maßnahme ist ohnehin eine Beweissicherung vorgesehen.

Die Beweissicherung ist Gegenstand der Plandokumentation und wird im städtebaulichen Vertrag entsprechend geregelt. Die Gemeinde Lüdersdorf hat hierzu mit den Betroffenen Abstimmungen geführt und die Auswirkungen der Planung bzw. die Unerheblichkeit im Gespräch am 06.05.2025 dargelegt.

15.3 Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Aufgrund des vergleichsweise geringen Grundstücksumfanges 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.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter werden im Umweltbericht dargestellt.

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.

Nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen gehen diese in das Eigentum der Gemeinde über, sodass in diesem Zusammenhang die Folgekosten der Unterhaltung durch die Gemeinde zu berücksichtigen sind.

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 mit dem Entwurf die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht darzustellen, der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, bewertet und beschreibt. Der Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB bildet diesen gesonderten Teil der Begründung. Die Gliederung des vorliegenden Umweltberichtes orientiert sich im Wesentlichen an den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und der §§ 2a und 4c BauGB. Der Detaillierungsgrad und Umfang dieser Umweltprüfung wird von der Gemeinde festgelegt. Die Festlegung erfolgt auf der Grundlage eigener Erkenntnisse; Fachgutachten sowie der im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Vorentwurf 2021 eingegangenen umweltbezogenen Stellungnahmen.

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

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. 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 sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt; somit wird dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen.

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“ in Siedlungsrandlage. Das Plangebiet befindet sich in direkter Angrenzung an die vorhandene Wohnbebauung und wird über die Mühlenstraße erschlossen. Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 0,65 ha.

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 Wohnbauflächen ausgewiesen.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha. Hiervon nehmen die Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes ca. 0,44 ha ein. Die Verkehrsflächen nehmen einen Anteil von 0,07 ha ein. Der Rest der Flächen entfällt auf Grünflächen mit einem Anteil von 0,14 ha.

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.

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 Inanspruchnahme der Flächen wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes begründet.

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.

Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

Nach Maßgabe des Landeswaldgesetzes ist es die Verpflichtung aller, den Wald zu schützen. Der Wald ist unverzichtbare natürliche Lebensgrundlage der Menschen und Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Das Plangebiet befindet sich westlich/nordwestlich von Waldflächen, so dass der Waldabstand von 30 m zu berücksichtigen ist. Es befindet sich kein Wald im Plangebiet.

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 (BImSchG)

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 BImSchG 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.⁸ Sie befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und ist als Zentraler Ort definiert.⁹ 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 120 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.

⁸ vgl. LEP M-V, S.29, Abb. 6

⁹ vgl. LEP M-V, Anhang 1 - Übersicht der Zentralen Orte und deren Nahbereiche (Stand: 31.12.2015)

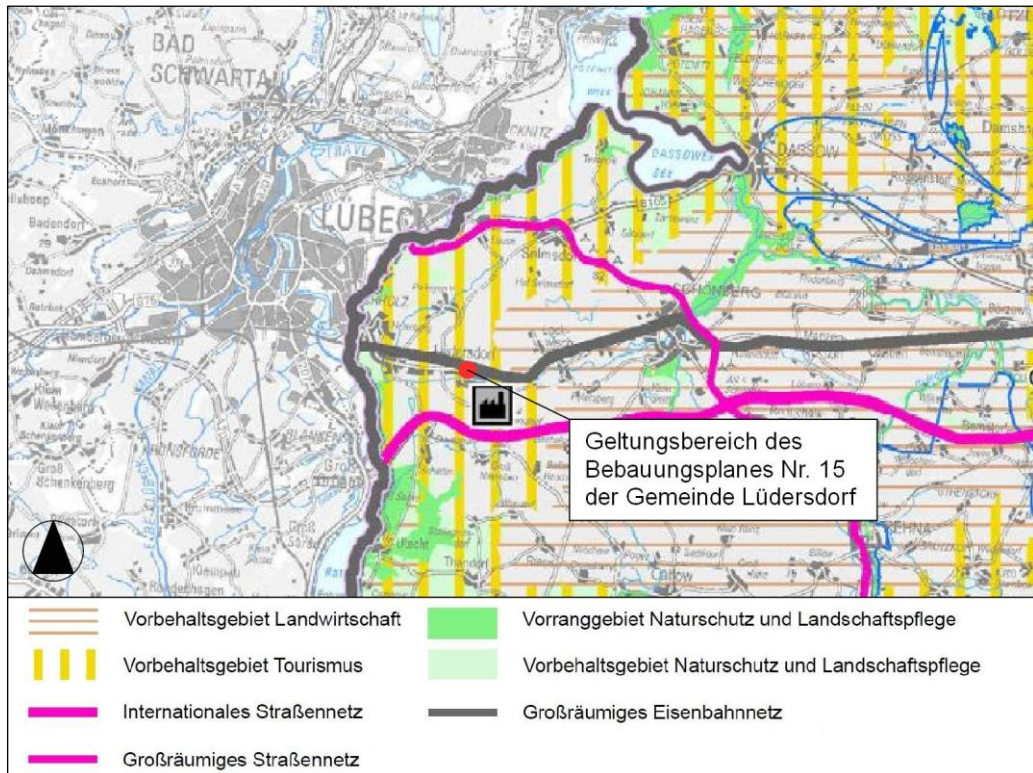


Abb. 13: Auszug aus der Karte der raumordnerischen Festlegungen des LEP M-V (Quelle: LEP M-V Stand: Mai 2016, mit eigener Bearbeitung, PBM, ohne Maßstab)

4.2.2 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:

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 Tourismusentwicklungsraum entsprechend den Programmsätzen 3.1.3 (3) und (4), im östlichen Teil des Gemeindegebietes ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft 3.1.4 (1) sowie im westlichen und nördlichen Teil des Gemeindegebietes Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege 5.1. (5) dar.

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.

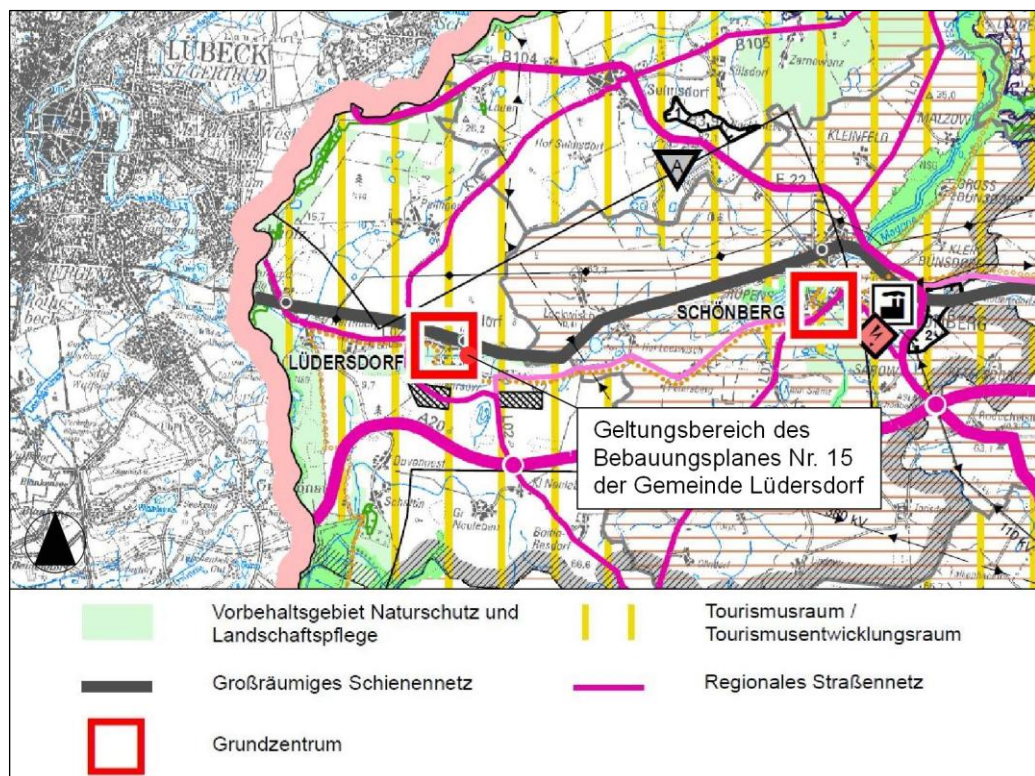


Abb. 14: Auszug aus der Karte des RREP WM
(Quelle: RREP WM 2011, Stand: August 2011, mit eigener Bearbeitung, PBM, ohne Maßstab)

4.2.3 Flächennutzungsplan

Die Grundlage für die Entwicklung des Wohnstandortes bildet der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf. Nähere Ausführungen finden sich unter Teil 1 dieser Begründung.

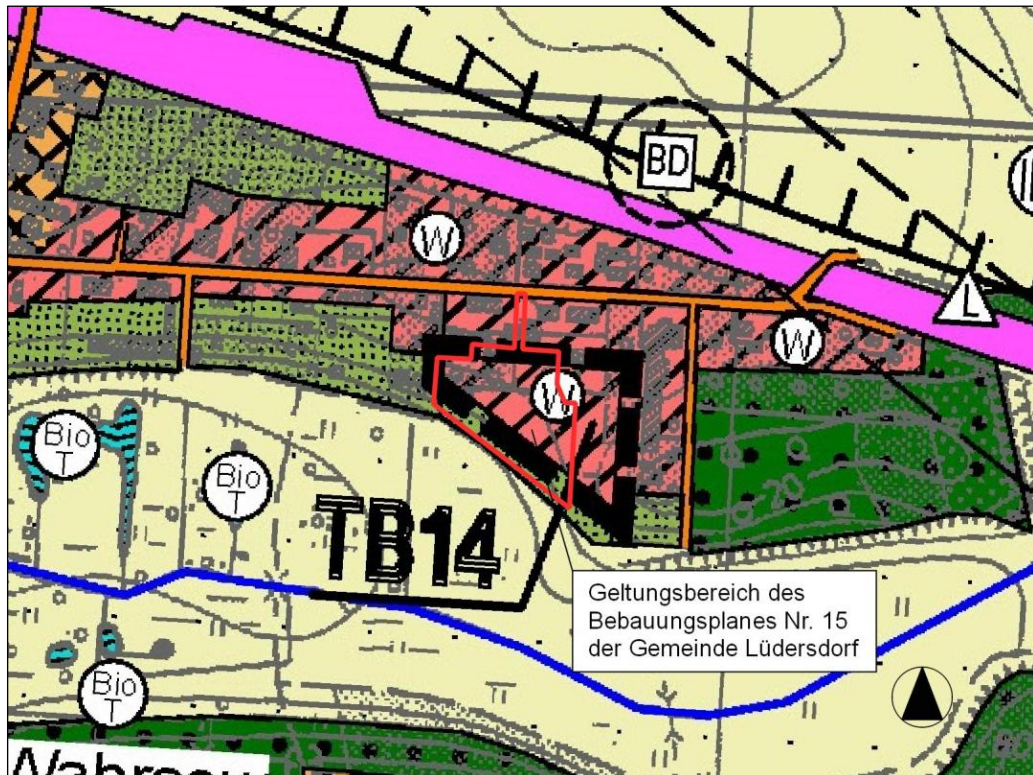


Abb. 15: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Neufassung) mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (rot)
(Quelle: Gemeinde Lüdersdorf, mit eigener Bearbeitung, PBM, M1:5.000)

4.2.4 Landschaftsplan

Der rechtswirksame Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Stand 2004) stellt das Plangebiet als Fläche mit hochwertigem bis durchschnittlich historischem und ländlichem Ortsbild dar. Nähere Ausführungen finden sich im Teil 1 der Begründung.

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.

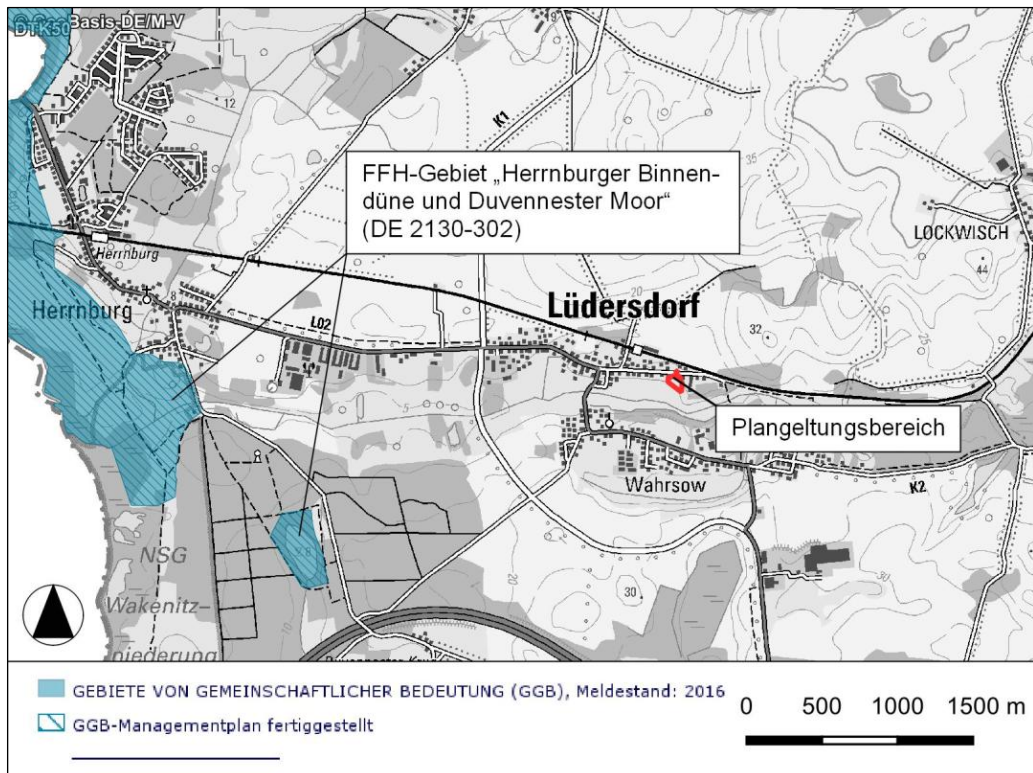


Abb. 16: Übersicht des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) in der Umgebung des Plangebietes

(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).¹⁰

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 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.¹¹

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).¹²

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.

¹⁰ vgl. GVOBl. M-V 1992, S. 474

¹¹ vgl. Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“ vom 26. April 2011, S.1ff

¹² vgl. https://www.nordwestmecklenburg.de/de/lsg_palingener_heide_und_halbinsel_teschow/lsg-palingener-heide-und-halbinsel-teschow.html [Abruf: 23.04.2020]

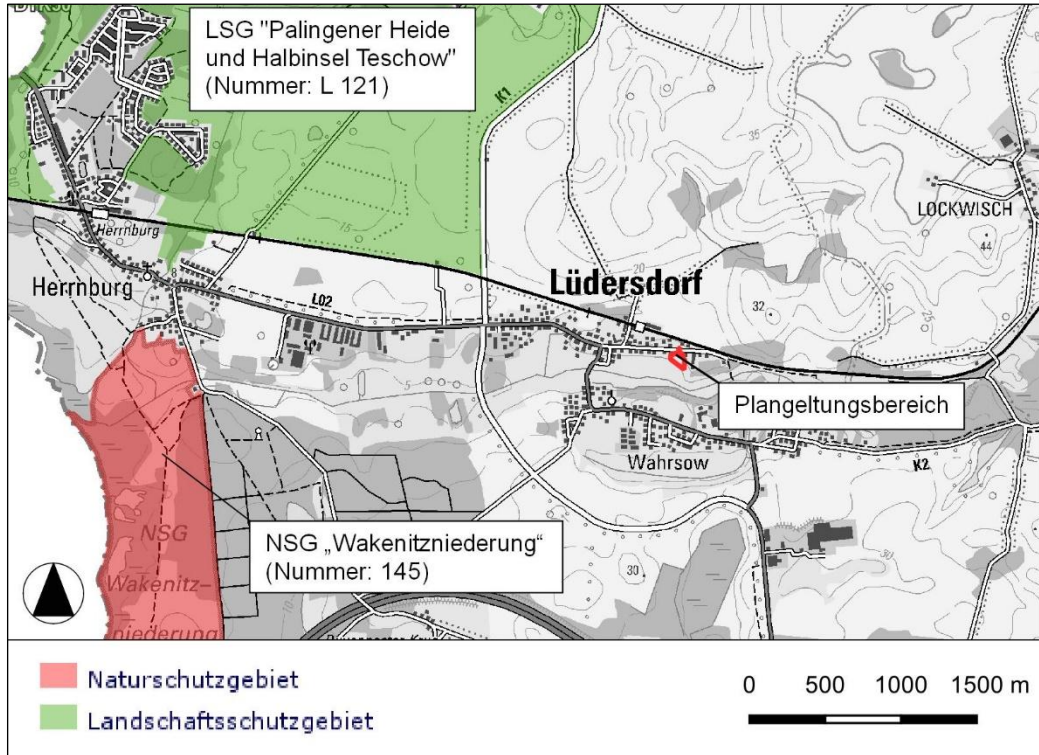


Abb. 17: Übersicht über die nationalen Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Schutzgebiete GDI WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 18.08.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM, M1:50.000)

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.

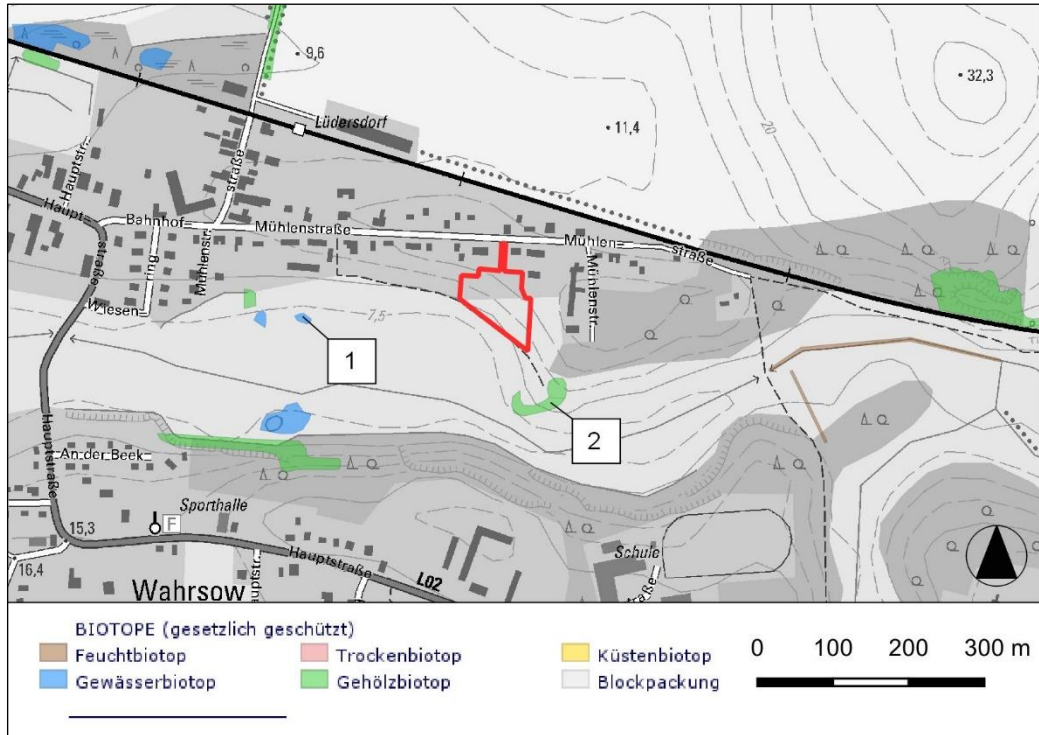


Abb. 18: Übersicht der Biotope in der Umgebung des Plangebietes
(Quelle: WMS_MV_DTK, GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0 und MV Biotope WMS, © LUNG MV (CC BY-SA 3.0), Abruf: 18.08.2020, mit eigener Bearbeitung, PBM, M 1:10.000)

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 Geräuschimmissionen 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 21.01.2021 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,
- Klimadaten der Städte weltweit, 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 Fachbeitrag¹³ erstellt, der als Anlage der Begründung beigelegt wird. Auf

¹³ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) auf Grundlage einer Potenzialabschätzung zum Bebauungsplan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ der Gemeinde Lüdersdorf, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand: 22. April 2024

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 des 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	-	-
6	Gartengrasmücke	<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	Mönchsgrasmücke	<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 Plangelungsbereich (BAUER)

Artname		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 Plangelungsbereich zu rechnen. Der Plangelungsbereich 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 Plangelungsbereich queren.

Für die Erdkröte stellt der Plangelungsbereich 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 Biotope 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 Biotope. 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 werden als aufgelassene Kleingartenanlage angesprochen und sind anthropogen 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 ≤ 2 m. Der Grundwasserleiter verläuft in postglazialen und limnischen Bildungen. Es gibt keine bindigen Deckschichten. Die Geschütztheit 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).

Oberflächengewässer

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. 120 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"> - Bestandteil/ Strukturelement des Landschaftsbildes - Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Relief, Geländeklima, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer) - Pflanzen als Schadstoffakzeptor, Stoffein- und -austrag, Einfluss auf das Kleinklima - Vegetation als Erosionsschutz
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Lebensraumgröße, Boden, Geländeklima, Bestandsklima, Wasserhaushalt) - spezifische Tierarten/-artengruppen als Indikator für Lebensraumfunktionen von Biotopkomplexen
Fläche/ Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Pflanzen - bedeutend für Landschaftshaushalt (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik, Retentionsfunktion) - Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen - Boden als Schadstoffsenker u./o. -quelle, Filterfunktion, Stoffeintrag, Staubbildung - Boden als historische Struktur / Bodendenkmal (natur- und kulturhistorisches Archivfunktion)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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

Schutzgut	Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern
	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 Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen-Straßburg (Uckerm.) befindet sich in ca.120 m Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund von Erkenntnissen der Gemeinde aus anderen gemeindlichen Planungen kann bei dieser Entfernung des Plangebietes bei freier Schallausbreitung davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tagzeitbereich eingehalten und unterschritten werden können. Im Nachtzeitbereich können geringfügige Überschreitungen bis zu 2 dB(A) auftreten. Die zwischen dem Plangebiet und der Bahnlinie liegende Bebauung übernimmt hier eine Schallschutzfunktion. Aus diesem Grund kann der erforderliche Nachweis, dass durch die bestehende Bebauung die ausreichende Abschirmwirkung erzielt wird im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

Die rückwärtige Lage an der Mühlenstraße bedingt nur eine relativ geringe Belastung im Plangebiet durch den Verkehr, so dass auch hier keine zusätzlichen Schalluntersuchungen als notwendig erachtet werden.

Aufgrund landwirtschaftlich genutzter Flächen in der Umgebung des Plangebietes sind Gerüche und Lärmbelastungen 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 brachliegen 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 brachliegen 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 Geruchsmissionen 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 6.490 m². Hiervon werden durch das Allgemeine Wohngebiet 4.351 m², durch Verkehrsflächen 724 m² sowie durch Grünflächen 1.415 m² 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 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.

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 Mühlenstraße¹⁴. 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.

¹⁴ Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen zum Vorentwurf vom 08.02.2021

Niederschlagswasser

Die Ortslage Lüdersdorf ist Bestandteil der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen¹⁵. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher auf den Grundstücken zu verwerten bzw. zu versickern. Der Nachweis der Versickerung wurde im Rahmen der technischen Vorplanung durch das Ingenieurbüro Möller aufgrund der Baugrund- und Gründungsverhältnisse erbracht. Das Gebiet liegt innerhalb der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG), sodass das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen ist. Innerhalb der Baugrundstücke und der privaten Grünflächen bestehen Möglichkeiten der Muldenversickerung oder einer oberflächigen Wasserführung. Die Baugrundstücke sind ausreichend groß bemessen und unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl bleiben Möglichkeiten der Anordnung für die natürliche Versickerung auf den Baugrundstücken und den privaten Grünflächen. Die Versickerung erfolgt insgesamt auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes unter Beachtung der Anforderungen der Versickerungssatzung. 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 Gründungsverhältnisse¹⁶ 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 Lüdersdorf¹⁷ erstellt. Die Konzeptplanung wurde geändert. Zur Sicherstellung der Niederschlagswasserbeseitigung der Planstraße mit Wendeanlage sind 2 Rohrigolen innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen. Hierzu wurde die wasserrechtliche Erlaubnis am 27.11.2024 durch die zuständige untere Wasserbehörde erteilt, sodass die Festsetzung eines Leitungsrechtes nicht weiter erforderlich ist. Eine Ableitung über Mulden ist nicht mehr erforderlich. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist gesichert. ~~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

¹⁵ Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen zum Vorentwurf, vom 08.02.2021

¹⁶ Ingenieurbüro Buchheim und Morgner PartGmbH, Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, vom 06.07.2022

¹⁷ Ingenieurbüro Möller, Konzeptplanung Erschließung B-Plan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ Gemeinde Lüdersdorf

Lagerflächen) zum Verlust von Grundwasserneubildungsflächen. Die Arbeiten 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 Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet selbst 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 Ebene 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 betroffen¹⁸.

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

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.

¹⁸ Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, zum Vorentwurf, vom 08.02.2021

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 Verkehrsrgeräuschen 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 Werktage nach Zugang der Anzeige, [bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des für den Vorhabenträger Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder Bergung des Denkmals durch die Denkmalbehörden oder deren Beauftragten dies erfordert.](#)

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 maximal ca. 0,27 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 trockenengefallener 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 Luftbildaufnahmen 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

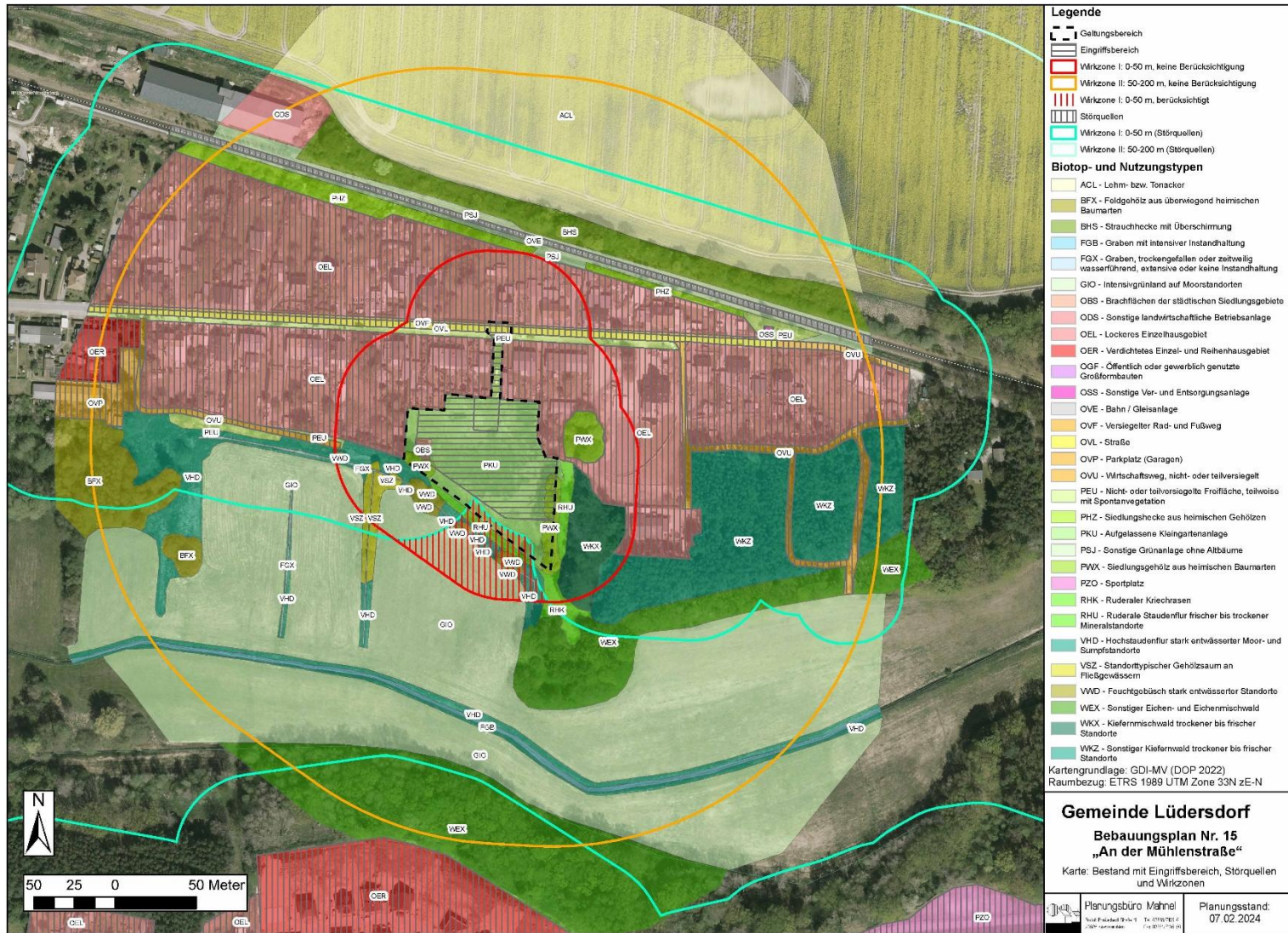


Abb. 19: Naturräumlicher Bestand mit Eingriffsbereich und Wirkzonen

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 Biototypen Deutschlands (BfN 2006¹⁹). 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 Biototypen 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 faunistischer Erfassung gemäß Anlagen 2 und 2a erfolgt nach den Vorgaben

¹⁹ Riecken, U., Finck, P., Raths, U., Schröder, E. & Ssymank, A. (2006): Rote Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands. Zweite fortgeschriebene Fassung 2006. - Natursch. Biol. Vielf. 34, 318 S.

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 ^a	Durchschnittlicher Biotopwert ^b	Oberer Biotopwert ^c
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	Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte	1-2	1	-	2	3,0

Biotop-Nr.	Kürzel	Biototyp	Rote Liste der Gefährdeten Biototypen 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	Ruderales 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 Reihenhausesgebiet	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 Überschirmung (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 ²] des betroffenen Biotoptyps (F)	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (B)	Lagefaktor (L)	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFA] (EFA = F x B x L)
Planstraße				
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
WA				
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
Summe Funktionsverlust				5.792,28

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)

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

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 Biotoptypen erfasst.

Tab. 13: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

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

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 m², Eingriffsflächenäquivalent (EFÄ) ermittelt worden (siehe folgende Tabelle).

Tab. 14: Multifunktionaler Kompensationseingriff

Eingriff	EFÄ [m²]
Biotopbeeinträchtigung bzw. Biotopveränderung durch Funktionsverlust	5.792,28
Funktionsbeeinträchtigung in Wirkzonen	593,07
Versiegelung und Überbauung	1.218,19
Multifunktionaler Kompensationseingriff	7.603,54

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“)

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

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

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 Geschüttheit des Grundwassers durch nicht bindige Deckschichten ist gering. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken 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.

Auf der Fläche waren ursprünglich mehr Bäume vorhanden. Hierfür wurden Luftbilder in Augenschein genommen. 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. [Für die Kompensation der Rodung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind nur Ersatzpflanzungen gemäß der HzE mit einem Stammumfang 16-18 cm zulässig.](#)

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.

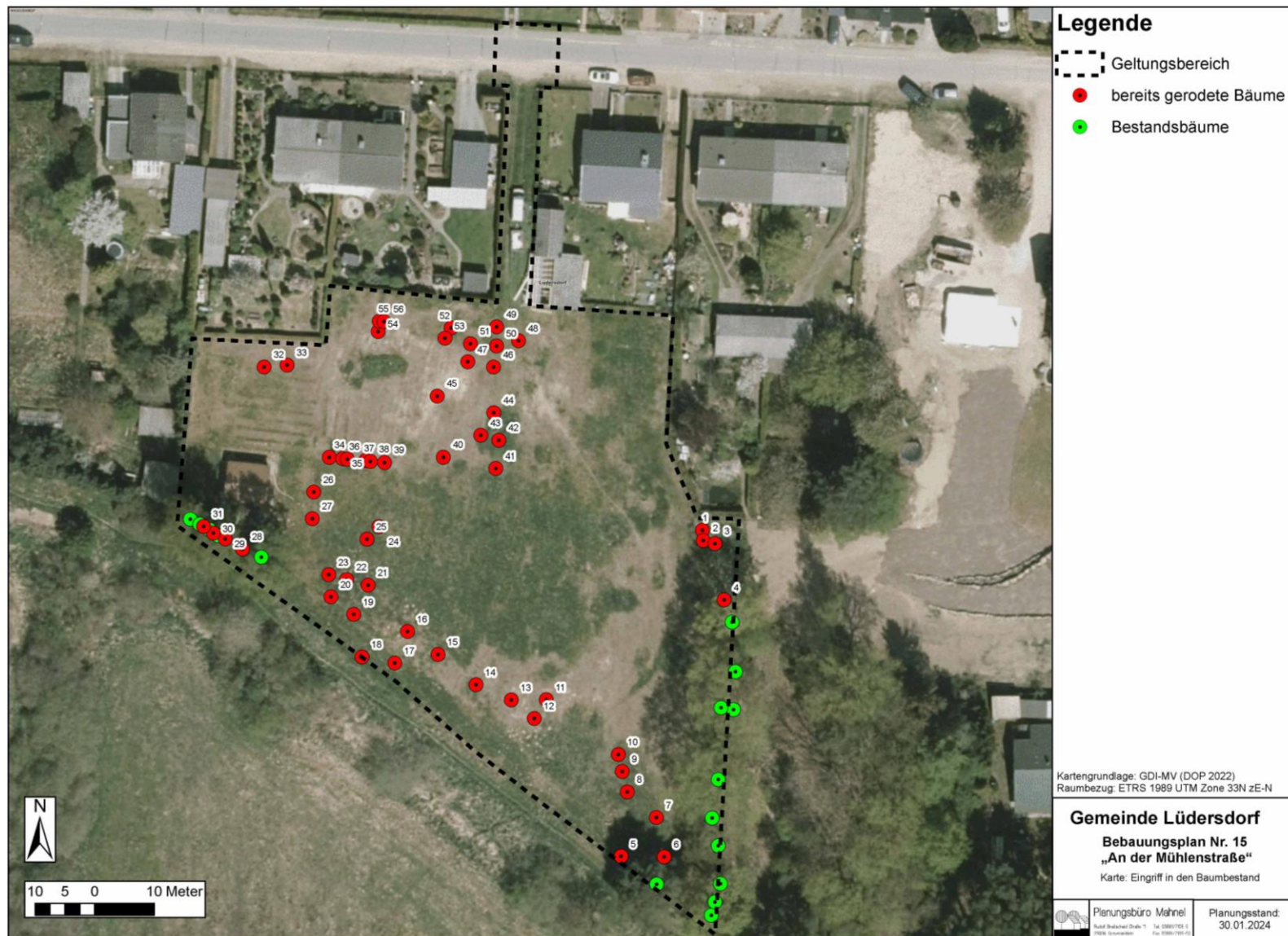


Abb. 20: Darstellung, Rodungen und Bestandsbäume

8.5.2 Ermittlung des Kompensationsumfanges für die bereits durchgeführten Rodungen

Die angegebenen Daten zum Stammdurchmesser und Kronendurchmesser basieren auf einer zugrundeliegenden 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
Summe							5

Als Ausgleich für die Rodung von 5 nach §18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen sind insgesamt 5 Ausgleichspflanzungen im Plangebiet umzusetzen. Diese Vorgehensweise ist adäquat zur grundstücksbezogenen Bindung für Anpflanzungen. Weitergehende Regelungen sind aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig. Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß nachfolgender Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Obstbäume- Hochstamm, 2xv, Stammumfang 6 cm.
- Obstbäume, aller Sorten, Apfel (Malus), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“, Birne (Pyrus), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“, Kirsche (Prunus), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

Die Festsetzungen zur Pflanzqualität wurden unter Berücksichtigung der Zielsetzungen für Anpflanzungen im Text, Teil B getroffen. Von den Vorgaben der HzE wurde abgewichen. Ein besseres Anwachsen wird aus Sicht der Gemeinde hiermit gewährleistet. Durch die Festsetzungen ist davon auszugehen, dass mehr als die geforderten 5 Bäume als Ersatzpflanzung erfolgen.

8.6 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Externe Kompensationsmaßnahmen

Für das Plangebiet ergibt sich der Bedarf an Eingriffsflächenäquivalent in Höhe von rund 7.604,00 m² KFÄ.

Zum Ausgleich der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Vorhabens können geeignete Maßnahmen innerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Lüdersdorf oder der Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erfolgen.

8.7 Gesamtbilanzierung (Gegenüberstellung EFÄ/ KFÄ)

Durch den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Lüdersdorf ergibt sich ein Eingriffsumfang von rund 7.604 m² EFÄ.

Das Kompensationsdefizit in Höhe von rund 7.604 m² 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 m² 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

Bedarf (= Bestand)	Planung
Eingriffsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 7.603,54 m ² EFÄ	Externe Kompensationsmaßnahme 7.603,54 m ² KFÄ Oder Erwerb von Ökopunkten 7.604 Ökopunkte
- Eingriffe in den Baumbestand	- Ausgleichspflanzungen
Gesamtbilanz	

Bedarf (= Bestand)	Planung
Flächenäquivalent (Bedarf):	Flächenäquivalent (Kompensation):
7.604,00 m² EFÄ	7.604,00 m² KFÄ
5 Ausgleichspflanzungen: - nach §18 NatSchAG M-V	5 Ausgleichspflanzungen

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 12/16 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 m² EFÄ.

Das Kompensationsdefizit in Höhe von rund 7.604 m² 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 m² KFÄ erbringt, kann der Eingriff in Natur und Landschaft als vollständig ausgeglichen angesehen werden.

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

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird mit dieser Planung Rechnung getragen, von einer weitergehenden Alternativenprüfung verschiedener Standorte kann somit abgesehen werden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches bieten sich aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf aufgrund der vorhandenen Zufahrt sowie der zu berücksichtigenden Höhensituation ebenfalls keine alternativen Planungsansätze an. Die Bebauung der Fläche ist zur Schaffung des Wohneigentums in der Gemeinde ausdrücklich gewünscht.

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

- Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing J.-M. Dubbert, Altes Gutshaus 2, 23968 Gramkow 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

- Konzeptplanung Erschließung B-Plan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ Gemeinde Lüdersdorf, Ingenieurbüro Möller, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, Stand: Vorplanung

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.

Weitere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen und der Prüfung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes sind nicht aufgetreten. Die vorliegenden Daten und Fachgutachten werden als ausreichend erachtet, um die Auswirkungen der geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt hinreichend beurteilen zu können. Es liegen keine relevanten Kenntnislücken vor.

11.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

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.

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinde zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Mit der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde dargestellt, dass die Umsetzung der Planung voraussichtlich keine feststellbaren oder erheblichen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete und nationale Schutzgebiete hat.

Das Monitoring hat im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen (z.B. Naturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz) zu erfolgen. Sollte es bei der Realisierung der Planung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind zusätzliche geeignete Maßnahmen zu deren Kompensation vorzunehmen.

Die Überwachung der Auswirkungen soll im Rahmen des Vollzugs des Bebauungsplans sowie der im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Maßnahmen für den Naturschutz sowie im Rahmen der Tätigkeit der Fachbehörden erfolgen.

Folgende Monitoringmaßnahmen werden vorgeschlagen.

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

Die durchgeführte Umweltprüfung ergab auf der Grundlage vertiefender Untersuchungen und Gutachten zu den Schutzgütern, dass aus der Umsetzung der Planung unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter resultieren können.

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. [Zur Sicherstellung der Niederschlagswasserbeseitigung der Planstraße mit Wendeanlage sind 2 Rohrrigolen innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen. Hierzu wurde die wasserrechtliche Erlaubnis am 27.11.2024 durch die zuständige untere Wasserbehörde erteilt.](#) Insgesamt 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 Gemeinden überwachen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten. Die Fachbehörden sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinden darauf hinzuweisen, wenn ihnen Erkenntnisse](#)

vorliegen, die insbesondere auf nachteilige unvorhergesehene Umweltauswirkungen hinweisen. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde die Zusammenarbeit mit der Fachbehörde stets als erforderlich an. 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, Grabmkow 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 PartGmbH, Gägelow, vom 06.07.2022
- Konzeptplanung Erschließung B-Plan Nr. 15 „An der Mühlenstraße“ Gemeinde Lüdersdorf, Ingenieurbüro Möller, Grevesmühlen, Stand: Vorplanung

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 – AlErl 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/.
- 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