Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage **Gemeinde Lüdersdorf**	**Vorlage-Nr:**	**VO/4/0490/2017 - Fachbereich IV**
	Status:	**öffentlich**
	Sachbearbeiter:	**G.Kortas-Holzerland**
	Datum:	**23.05.2017**
	Telefon:	**038828-330-157**
	E-Mail:	**g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de**

3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Bookhorstkoppel" im Ortsteil Herrnburg -abschließender Beschluss

Beratungsfolge		Abstimmung: Ja	Nein	Enth.
06.06.2017	Bauausschuss Lüdersdorf			
29.06.2017	Gemeindevertretung Lüdersdorf			

Sachverhalt:

Die Gemeinde Lüdersdorf hat das Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ im Ortsteil Herrnburg durchgeführt. Als maßgebliches Ziel wird mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die Entwicklung eines Wohnstandortes sichergestellt.

Das Aufstellungsverfahren wird mit dem abschließenden Beschluss über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beendet. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist, nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung dem Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ im Ortsteil Herrnburg aus dem Flächennutzungsplan geschaffen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der der Gemeinde Lüdersdorf beschließt die vorliegende 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet nordöstlich des Einkaufszentrums, begrenzt:
   - im Norden: durch Aufforstungs- und Waldflächen,
   - im Osten: durch einen bepflanzten Graben und das LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“,
   - im Süden: durch das Einkaufszentrum und die Bahnstecke Lübeck-Bad Kleinen-Strasburg,
   - im Westen: durch Anlagen für betreutes Wohnen in der Straße „Am Bahnhof“.

2. Die Begründung mit integriertem Umweltbericht wird gebilligt.

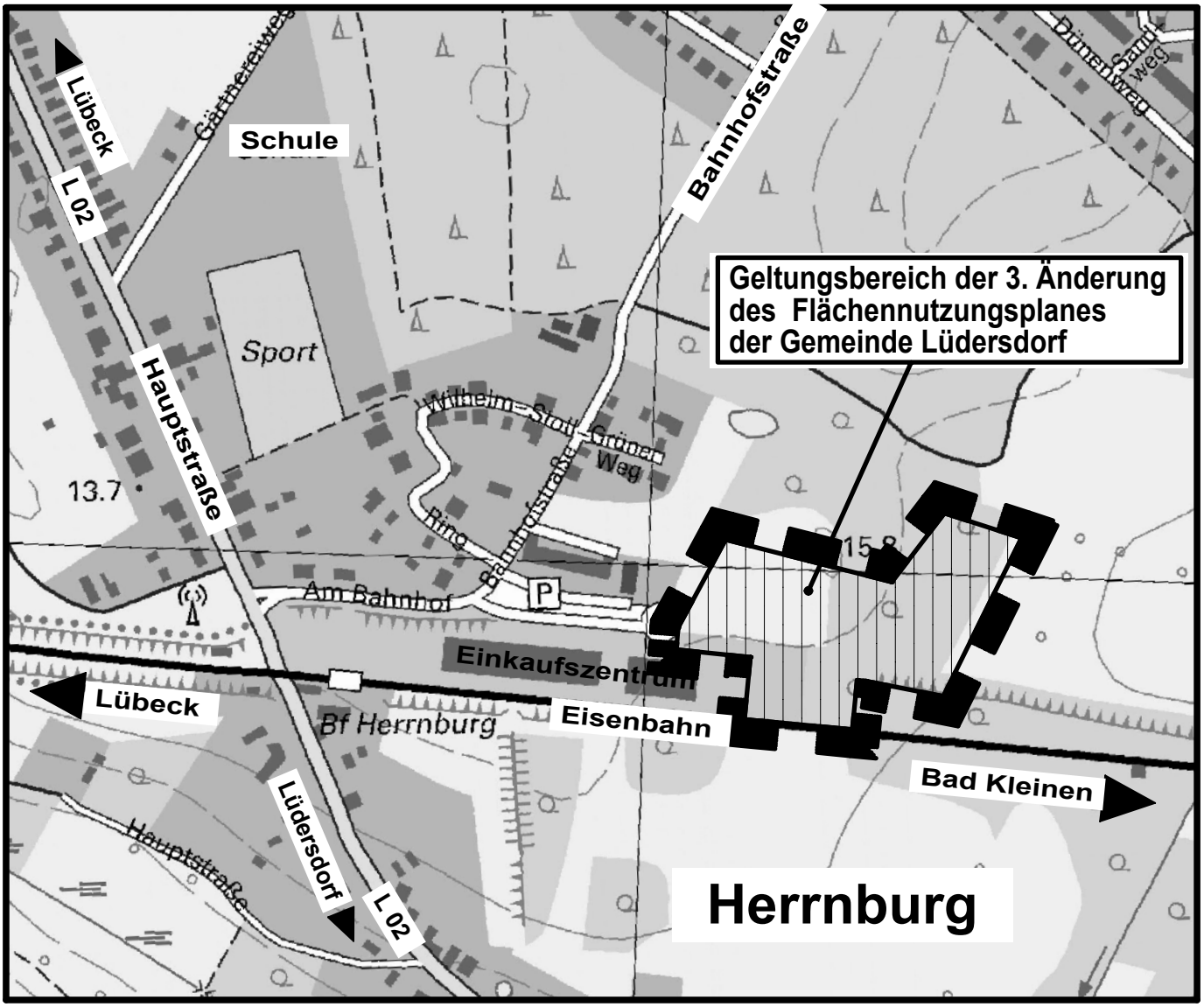
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die 3. Änderung des Flächennutzugsplanes zur Genehmigung vorzulegen und alsdann die Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt des Planes Auskunft verlangt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Anlagen:
Planzeichnung
Begründung mit integriertem Umweltbericht

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE LÜDERSDORF

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17
"Bookhorstkoppel" im Ortsteil Herrnburg



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

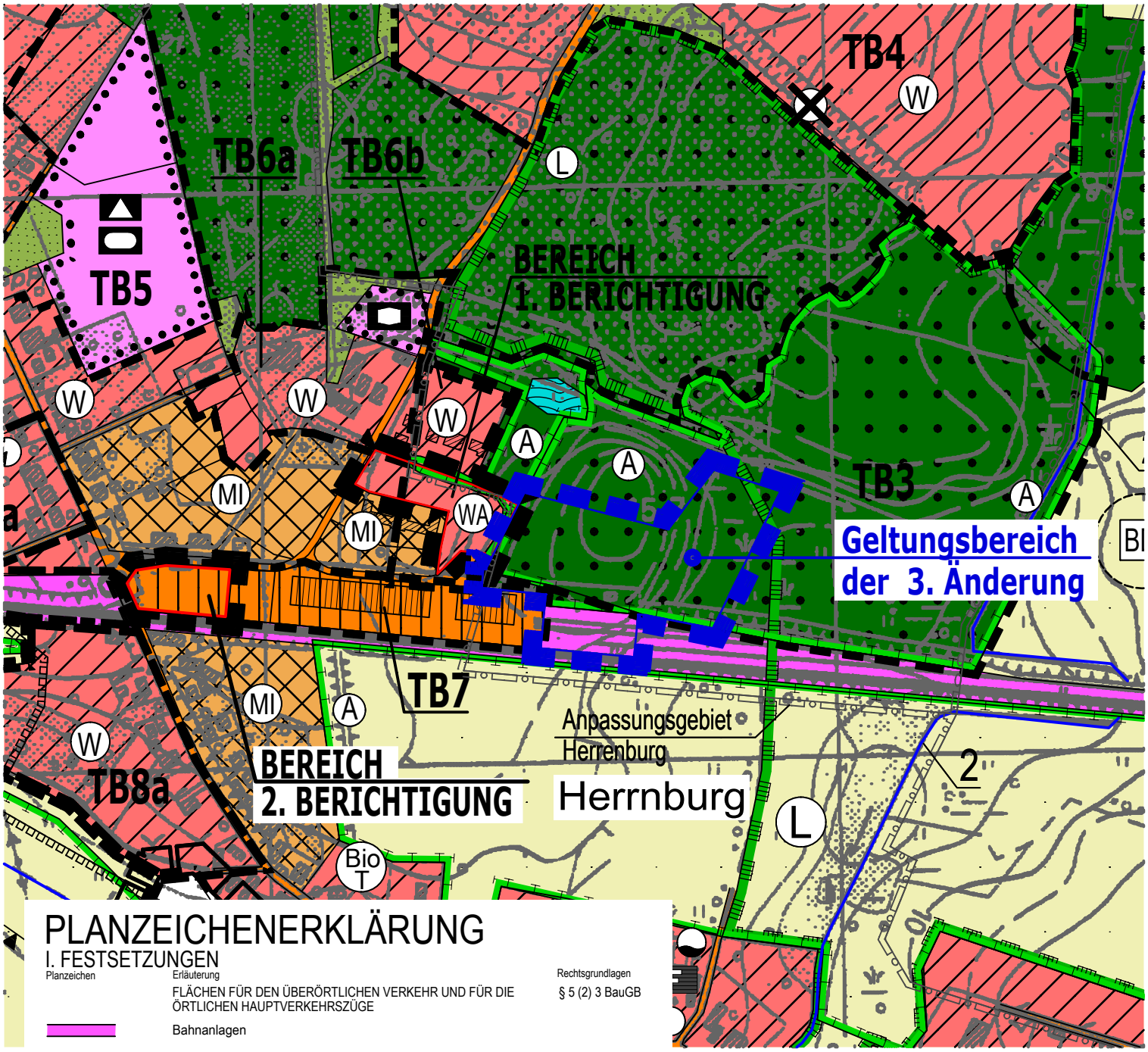
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 06. Juni 2017

BESCHLUSSVORLAGE
ABSCHLIEßENDER BESCHLUSS

3. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE LÜDERSDORF
IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-
PLANES NR. 17 "BOOKHORSTKOPPEL" IM ORTSTEIL HERRNBURG

BISHERIGE FLÄCHENNUTZUNG (Stand: 19.07.2006)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

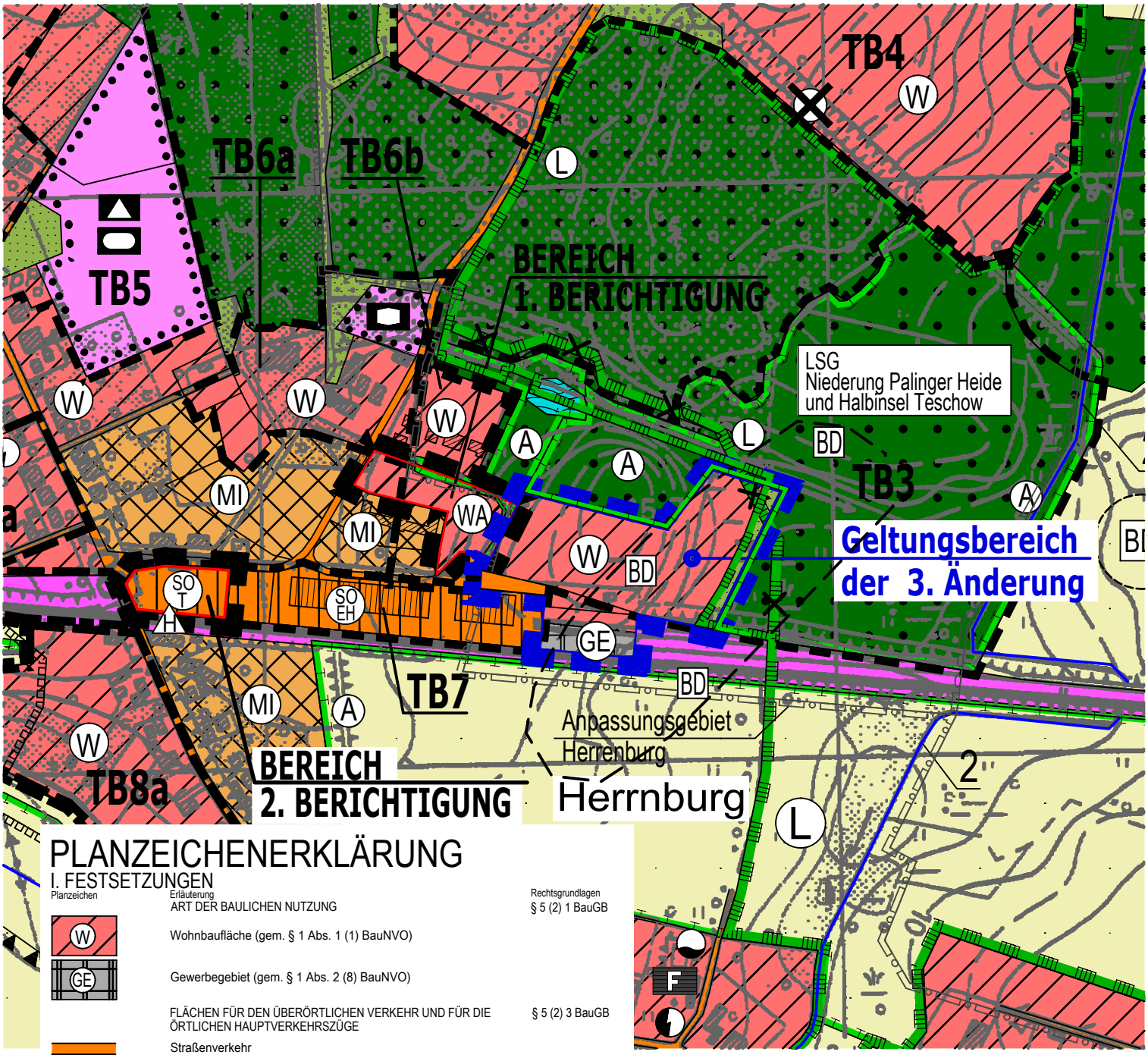
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE	§ 5 (2) 3 BauGB
	Bahnanlagen	
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR WALD	§ 5 (2) 9 BauGB
	Flächen für Wald	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	§ 5 (2) 10 BauGB § 5 (4) 10 BauGB
A	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft A - Ausgleich	
L	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft L - Landschaftsschutzgebiet	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungs-planes der Gemeinde Lüdersdorf	
TB3	Umgrenzung der Teilbereiche, die im Rahmen der Fortschreibung 2006 geändert wurden mit lfd.Nr., z.B. Teilbereich 3	

M 1 : 5.000

Planungsstand: 06. Juni 2017

BESCHLUSSVORLAGE
ABSCHLIEßENDER BESCHLUSS

3. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE LÜDERSDORF
IM ZUSAMMENHANG MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGS-PLANES NR. 17 "BOOKHORSTKOPPEL" IM ORTSTEIL HERRNBURG
ZUKÜNFTIGE FLÄCHENNUTZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 5 (2) 1 BauGB
W	Wohnbaufläche (gem. § 1 Abs. 1 (1) BauNVO)	
GE	Gewerbegebiet (gem. § 1 Abs. 2 (8) BauNVO)	
	FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE	§ 5 (2) 3 BauGB
	Straßenverkehr	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 5 (2) 5 BauGB
	Grünfläche	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	§ 5 (2) 10 BauGB § 5 (4) 10 BauGB
L	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft L - Landschaftsschutzgebiet	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungs-planes der Gemeinde Lüdersdorf	
TB3	Umgrenzung der Teilbereiche, die im Rahmen der Fortschreibung 2006 geändert wurden mit lfd.Nr., z.B. Teilbereich 3	
BD	Bereiche mit Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen, für die das Vorhandensein ernsthaft anzunehmen bzw, nahe liegend ist oder sich aufdrängt.	

M 1 : 5.000

Planungsstand: 06. Juni 2017

BESCHLUSSVORLAGE
ABSCHLIEßENDER BESCHLUSS

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom …… . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger-Land am ……. erfolgt.

2. Die Gemeindevertretung hat am……den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ……., auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, erfolgt.

4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom …… bis zum …….. während der Dienststunden des Amtes durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am …… erfolgt.

5. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

6. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist zuletzt mit Schreiben vom …… erfolgt.

7. Die Gemeindevertretung hat am ……. den Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom …….. zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

9. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... im Amt Schönberger Land während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt des Amtes Schönberger-Land am ……. ortsüblich bekanntgemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegefrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde Lüdersdorf deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtsmäßigkeit des Flächennutzungsplanes nicht von Bedeutung ist.
   Die Behörden und sonstige Träger öffentlichen Belange sind von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom …… benachrichtigt worden.

10. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden am …….. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am …… von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde am …… gebilligt.

Lüdersdorf, den ....

(Siegel) , Bürgermeister

12. Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

13. Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beitrittsbeschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom ..... Az.: ..... bestätigt.

Lüdersdorf, den ....
(Siegel) , Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt des Amtes Schönberger-Land am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen.
Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.

Lüdersdorf, den ....
(Siegel) , Bürgermeister

R E C H T S G R U N D L A G E N

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

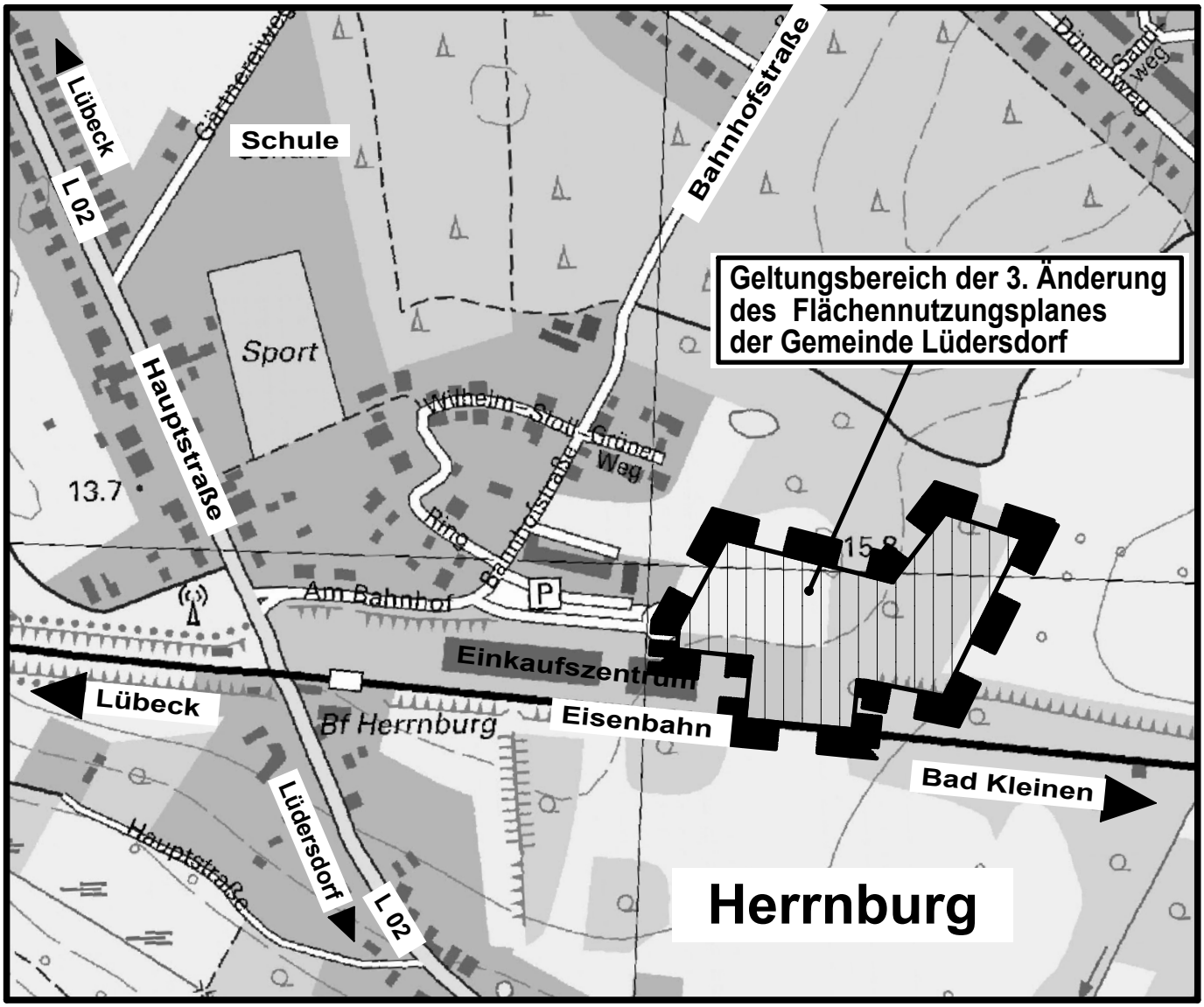
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777).

BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE LÜDERSDORF

im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17
"Bookhorstkoppel" im Ortsteil Herrnburg



Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 06. Juni 2017

BESCHLUSSVORLAGE
ABSCHLIEßENDER BESCHLUSS

B E G R Ü N D U N G

zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1 Städtebaulicher Teil 1

1. Allgemeines 1

1.1 Vorbemerkung 1
1.2 Gründe und Ziele für die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 2
1.3 Bestandteile des Flächennutzungsplanes 3
1.4 Kartengrundlage 3
1.5 Rechtsgrundlagen 3
1.6 Quellenverzeichnis 5
1.7 Verfahrensablauf 5

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen 6

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm 6
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm 6
2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 7
2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 8
2.5 Landschaftsplan 8
2.6 Schutzgebiete-Schutzobjekte 8

3. Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme 10

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 10
3.2 Naturräumlicher Bestand 10

4. Darlegungen zum Teilbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes 12

4.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung 12
4.2 Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 3. Änderung 12
4.3 Planungsalternativen 13
4.4 Planungsziele der Änderung 14
4.5 Klimaschutz und Klimaanpassung 16
4.6 Ver- und Entsorgung 16
4.7 Verkehrliche Erschließung 16
4.8 Belange der Bahn 17

5. Flächenbilanz 17

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung 17

7. Nachrichtliche Übernahmen 18

7.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden 18
7.2 Gewässerrandstreifen 19

8. Hinweise 19

8.1 Bodenschutz 19
8.2 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens 20
8.3 Munitionsfunde 20

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht 21

1. Anlass und Aufgabenstellung 21

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 21

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne 22

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte 22

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 24

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik 24
5.2 Vorbelastungen 25
5.3 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange 26
5.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 32
5.5 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung 32
5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt 33

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 33

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten 33

8. Zusätzliche Angaben 33

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken 33
8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen 33

9. Zusammenfassung 34

TEIL 3 Ausfertigung 35

1. Beschluss über die Begründung 35

2. Arbeitsvermerke 35

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992. Auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzugsplanes erfolgte dessen Fortschreibung. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden alle Teilbereiche der Änderung (TB1 bis TB20) auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes dargestellt, die geänderten Planungsziele für diese Teilbereiche definiert und begründet. Es handelt sich aus der Sicht der Gemeinde Lüdersdorf um die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in den Teilbereichen TB1 bis TB20. Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist die Genehmigungsfiktion eingetreten und die Genehmigung gilt mithin als erteilt. Dies wurde ortsüblich bekannt gemacht. Somit verfügt die Gemeinde Lüdersdorf über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 und eine wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in den Teilbereichen TB1 bis TB20 vom 19.07.2006. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Lüdersdorf über eine genehmigte und bekanntgemachte Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 12. Auf den dargestellten Grundlagen wurden alle weiteren planerischen Entscheidungen durch die Gemeinde Lüdersdorf getroffen.

Die nunmehr 1. Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage der wirksamen Fassung der Fortschreibung vom 19.07.2006 befindet sich noch im Verfahren. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls basierend auf der Grundlage der wirksamen Fassung der Fortschreibung vom 19.07.2006, hier Änderung des Teilbereiches 18, wurde durch den Landkreis Nordwestmecklenburg am 13.05.2015 genehmigt.

Darüber hinaus erfolgte eine 1. Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 und eine 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5. Die vorgenommenen Berichtigungen des Flächennutzungsplanes erfolgten ebenso auf der Grundlage der wirksamen Fassung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes vom 19.07.2006.

Die Gemeinde Lüdersdorf stellt die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ auf der Grundlage der wirksamen Fassung der Fortschreibung vom 19.07.2006 im Parallelverfahren auf, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Stand 2006) stellt für das Plangebiet und den Umgebungsbereich die flächenhaften Nutzungen

- Flächen für Wald überlagert mit Überlagerung von

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie
- Flächen für den überörtlichen Verkehr – Bahnanlagen dar.

Das Gebiet der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt südlich an die überörtliche Bahnstrecke Lübeck – Bad-Kleinen – Strasburg. Am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“. Nordwestlich grenzen vorhandene Waldflächen an.

1.2 Gründe und Ziele für die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Das Gebiet der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ befindet sich nordöstlich des Einkaufszentrums und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch Aufforstungs- und Waldflächen,
- im Osten: durch einen bepflanzten Graben und das LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“
- im Süden: durch die Bahnstecke Lübeck-Bad Kleinen-Strasburg und das Einkaufszentrum,
- im Westen: durch Anlagen für betreutes Wohnen in der Straße „Am Bahnhof“.

Die Gemeinde Lüdersdorf möchte den Wohnstandort Herrnburg durch die Entwicklung eines Wohngebietes weiter stärken und entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen entwickeln. Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung von Flächen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

In Auswertung des Beteiligungsverfahrens zum Vorentwurf wurde der Berücksichtigung der Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse ein besonderer Vorrang eingeräumt. Die Gemeinde hat diese Belange beachtet.
Für die Beurteilung der vorhandenen Immissionsbelastungen wurde eine Schienenverkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ im Ortsteil Herrnburg der Gemeinde Lüdersdorf vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler erstellt (Gutachten Nr. 16-03-4, vom 22.03.2016, Aktualisierung vom 05.08.2016). In Auswertung des Gutachtens sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zur Realisierung der Planungsziele erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Plangebietes erforderlich ist. Hierbei handelt es sich um die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Zielsetzungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind zukünftig die Darstellung einer Wohnbaufläche und in direkter Angrenzung an die Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen-Strasburg wird aufgrund der gutachterlichen Ergebnisse zur Schienenverkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung ein Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Der Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt hinter dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ zurück. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht noch eine Teilfläche des Sondergebietes Einzelhandel mit ein. Hierzu besteht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kein Regelungsbedarf.

Das Grundzentrum Lüdersdorf wird mit dieser Planung als Siedlungsstandort weiter gestärkt und weiterentwickelt. Unter Berücksichtigung der positiven Ergebnisse der Entwicklungsmaßnahme in Herrnburg Nord ist die Stärkung des Ortsteils Herrnburg durch einen weiteren Wohnstandort für den individuellen Eigenheimbau vorgesehen.

Da eine Parallelaufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und des dazugehörigen Bebauungsplanes erfolgt, wird in diesem Entwurf vielfach auf das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren und die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ verwiesen.
Alle anfallenden Kosten, die im Zusammenhang mit der Vorbereitung des Standortes zum Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ entstehen, hat die Gemeinde vertraglich geregelt.

1.3 Bestandteile des Flächennutzungsplanes

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf besteht aus der Planzeichnung und der dazugehörigen Begründung. In der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes erfolgt sowohl die Darstellung der wirksamen Fassung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als auch die Darstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, sodass eine vergleichende Betrachtung ermöglicht wird.

Bestandteil der Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Umweltbericht mit integrierter Prüfung der Umweltbelange.

1.4 Kartengrundlage

Als Grundlage für die Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf wird die wirksame Fassung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (Stand 2006) für das Gemeindegebiet genutzt. Der Auszug aus der wirksamen Fassung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf mit Darstellung der bisherigen Zielsetzungen gilt als Plangrundlage.

1.5 Rechtsgrundlagen

Der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Die Gemeinde Lüdersdorf hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (UVPRLBauRUG) vom 04. Mai 2017 vor dem 13. Mai 2017 förmlich eingeleitet und den Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 bereits abgeschlossen. Somit führt die Gemeinde Lüdersdorf das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bis dahin geltenden Rechtsvorschriften des BauGB zu Ende.

Folgende weiterführende Rechtsgrundlagen liegen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ zugrunde:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. August 2106 (BGBl. I S.1972).

- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016, (GVOBl. M-V S. 431,432).

- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,438).

- Bundeswaldgesetz vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 413 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

- Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

1.6 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf werden folgende Unterlagen zugrunde gelegt:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf in seiner wirksamen Fassung der Fortschreibung vom 19.07.2006
- Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf
- Landesraumentwicklungsprogramm vom 27. Mai 2016
- Regionales Raumentwicklungsprogramm vom 31. August 2011
- Gutachtliches Landschaftsprogramm vom August 2003
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (1. Fortschreibung September 2008).

1.7 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat in ihrer Sitzung am 25.02.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ beschlossen.

Der Vorentwurf wurde am 25.02.2016 durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Amt Schönberger Land in der Zeit vom 09.06.2015 bis zum 09.07.2015. Es wurden keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit abgegeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB mit den Unterlagen zum Vorentwurf erfolgte mit Schreiben vom 09.06.2015. Es wurden Stellungnahmen abgegeben.

Die Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind überwiegend, gemäß den Abwägungsergebnissen zum Vorentwurf, in die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen eingeflossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Amt Schönberger Land in der Zeit vom 08.11.2016 bis zum 08.12.2016. Es wurde eine Stellungnahme von der Öffentlichkeit abgegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.11.2016 beteiligt und haben Stellungnahmen abgegeben. Die Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf ergab keine Änderung der Planung.
Das Aufstellungsverfahren wird mit dem abschließenden Beschluss über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beendet. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist, nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung dem Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung

vorzulegen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ im Ortsteil Herrnburg aus dem Flächennutzungsplan geschaffen.

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Mai 2016 lassen sich für die Gemeinde Lüdersdorf u.a. folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung benennen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum Lübeck sowie im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Die Gemeinde Lüdersdorf ist als zentraler Ort ausgewiesen.
- Die Gemeinde liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus.
- Im Süden des Gemeindegebietes ist ein Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie dargestellt.
- Flächen im westlichen Gemeindegebiet und entlang der Landesstraße L02 gehören zum Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie zum Flora-Fauna-Habitatgebiet.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die allgemeinen übergeordneten Aussagen für den Bereich der Gemeinde Lüdersdorf werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 beurteilt:

- Die Gemeinde befindet sich im mecklenburgischen Teil des Stadt – Umland Raumes Lübeck. In Umlandgemeinden ist auf eine interkommunal abgestimmte Entwicklung hinzuwirken.
- Die Gemeinde Lüdersdorf ist als Grundzentrum ausgewiesen und befindet sich im Mittelbereich der Stadt Grevesmühlen.
- Die Gemeinde Lüdersdorf ist als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie ausgewiesen.
- Die Gemeinde liegt in einem Tourismusentwicklungsraum und an der Achse eines regional bedeutsamen Radroutennetzes.
- Die östlichen Teile des Gemeindegebietes liegen in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.
- Im westlichen und nördlichen Gemeindegebiet befinden sich Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Die Wakenitzniederung und der Kammerbruch werden als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Im südwestlichen Teil des Gemeindegebietes ist ein Vorbehaltsgebiet für Kompensation und Entwicklung festgesetzt.
- Durch die Gemeinde verläuft eine Hauptstrecke der Deutschen Bahn von Stettin nach Lübeck.

- Im Gemeindegebiet verlaufen die Landesstraßen L 02, L 03 und die Bundesstraße B 104 als regionale und überregionale Straßenverbindung.
- Trassenkorridor der Bundesautobahn BAB 20 befindet sich mit guter Anbindung der Gemeinde im südlichen Gemeindegebiet.

Raumordnerische Belange zu der geplanten Wohnflächenentwicklung stehen gemäß Stellungnahmen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 14.04.2015, 26.05.2016 und abschließend vom 16.03.2017 der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Die neue Wohnbaufläche ist an die bebaute Ortslage angelehnt und entspricht damit dem Ziel, wie es unter 4.1 (3) **(Z)** RREP WM formuliert ist.

Der Änderungsbereich wurde mit den Entwurfsunterlagen aus Gründen der Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse und der Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in südliche Richtung parallel zu der Bahnstrecke Lübeck – Bad Kleinen – Strasburg erweitert. Einer Erweiterung des Änderungsbereiches um ein Gewerbegebiet aus Gründen des Schallschutzes stehen gemäß abschließender Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 16.03.2017 keine Ziele der Raumordnung entgegen.

2.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern von 2003 werden folgende Darstellungen für den Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und dessen Umfeld getroffen:

- Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel (Karte Ia):
  Plangebiet liegt im Bereich von Landflächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung (Bewertungsstufe 1).
- Analyse und Bewertung des Lebensraumpotentials auf der Grundlage von Strukturmerkmalen der Landschaft (Karte Ib):
  Plangebiet liegt im Bereich von Landflächen und Binnengewässer (Grünland) mit hoher bis sehr hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 3).
- Bodenpotential (Karte II):
  Im Plangebiet herrschen sickerwasserbestimmte Sande mit mittlerem bis hohen Bodenpotential (Stufe 2) vor.
- Wasserpotential (Karte III):
  Plangebiet liegt im Bereich mit sehr hoher Bedeutung für Grundwasserneubildung (Klasse 4) und hoher Bedeutung des nutzbaren Grundwasserdargebots.
- Landschaftsbildpotential (Karte IV):
  Plangebiet als Grünland mit hoher bis sehr hoher Bedeutung eingestuft. Die Eisenbahnlinie Lübeck-Strasburg verläuft südlich des Plangebiets.
- Schwerpunktbereiche zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen (Karte V):
  Für Plangebiet ist Pflegende Nutzung von Offenlandschaften, Trocken- und Magerstandorten (Maßnahme Nr. 6.1) dargestellt.
- Ziele und Maßnahmen zur Erholungsvorsorge (Karte VI):
  Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

- Ziele der Raumentwicklung, Anforderungen an die Raumordnung (Karte VII):
  Für das Plangebiet werden keine Darstellungen getroffen.

Die genannten Darstellungen beziehen sich nicht ausschließlich auf die Flächen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf. Da das Landschaftsrahmenprogramm M-V das komplette Bundesland darstellt, ist die parzellenscharfe Bewertung einzelner Teilflächen nur bedingt möglich. Die oben aufgelistete Zusammenfassung beschreibt somit auch das Umfeld des Änderungsbereiches.

2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg werden keine konkreten Planungsziele für den Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes getroffen.

2.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan für die Gemeinde Lüdersdorf von 2004 sind die Flächen des Änderungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (des Plangebiets) in der Bestandskarte als Grünland und Grünlandbrachen dargestellt. In der Planungskarte ist das Plangebiet Bestandteil einer festgesetzten Ausgleichsfläche. Im Landschaftsplan ist die Zielsetzung gemäß Bebauungsplan Nr. 5 Gemeinde Lüdersdorf in Form der Ausgleichsfläche für Waldersatz berücksichtigt. Die Waldersatzflächen wurden bereits auf anderen Flächen, in der Gemarkung Wendelsdorf, Flur 1, Flurstück 125/1 - 6 in Abstimmung mit dem Forstamt Schönberg realisiert. Der Ausgleich für Eingriffe im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 5 ist somit bereits erbracht worden.

Die Anpassung des Landschaftsplanes wird durch die Gemeinde beachtet. Aufgrund der Beanspruchung von Flächen in der Nähe der Bahn, wird die Auswirkung der Änderung der Flächennutzung durch die Gemeinde als nicht erheblich beurteilt. Der Landschaftsplan wird für diese Teilfläche gemäß den zukünftigen erforderlichen Änderungen angepasst. Der geplanten Fortschreibung des Landschaftsplanes der Gemeinde Lüdersdorf im Rahmen künftiger Verfahren wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt. Aufgrund von Lage und Umfang des geplanten Wohnbaugebietes, der naturräumlichen Ausstattung des Vorhabenstandortes sowie der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ ist davon auszugehen, dass keine wesentliche Veränderung von Natur und Landschaft im Planungsraum zu erwarten ist, die eine Fortschreibung des Landschaftsplanes im Sinne von § 9 Abs. 4 BNatSchG erfordern würde.

2.6 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Der Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt im östlichen Bereich das Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow” (LSG 121 Landkreis Nordwestmecklenburg). Das Landschaftsschutzgebiet ist durch Verordnung vom 26. April 2011 festgesetzt worden. Das Schutzgebiet ist in die Planzeichnung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

übernommen worden und als Schutzgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

In südlicher Richtung befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) „Wakenitzniederung” (Nr. 145 Landkreis Nordwestmecklenburg) ca. 770 m entfernt vom Änderungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet können aufgrund der Entfernung und der Vorbelastungen durch vorhandene Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Herrnburger Binnendüne und Duvennester Moor” DE 2130-302 erstreckt sich in etwa 530 m Entfernung westlich des Änderungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Zwischen dem Änderungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und den weiter entfernt liegenden Schutzgebieten, NSG „Wakenitzniederung” und FFH-Gebiet „Herrnburger Binnendüne und Duvennester Moor”, befinden sich Ortsteile von Lüdersdorf. Aufgrund der Entfernung, der Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauung, Straßen sowie Eisenbahnlinie werden Auswirkungen durch die Planung ausgeschlossen.

Nördlich des Bereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt im östlichen Teil ein gesetzlich geschütztes grabenbegleitendes Gehölzbiotop an; nördlich im westlichen Teil grenzen Aufforstungsflächen an. Im östlichen Bereich des Plangebiets ist am Graben ein gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop vorhanden. Es liegt im Bereich der geplanten Grünfläche. Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes umfasst Teile des angrenzenden Feldgehölzes aus heimischen Arten. Das ursprünglich kartierte Feldgehölz erfüllt nicht die Mindestvoraussetzungen eines geschützten Biotops laut Anlage 2 NatSchAG. Die geschützten Gehölzbiotope (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0)) werden in den Planungsunterlagen berücksichtigt.

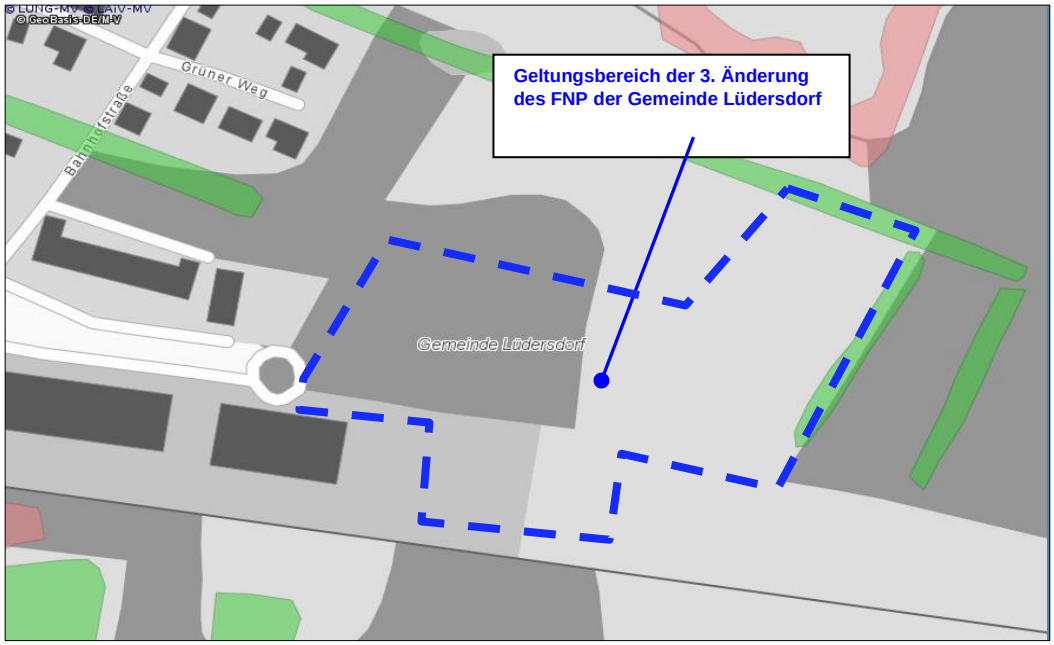


Abb. 1: Darstellung geschützter Biotope

3. Städtebauliche und naturräumliche Bestandsaufnahme

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf befindet sich im Ortsteil Herrnburg der Gemeinde Lüdersdorf und hier nördlich der Bahnstrecke Lübeck – Bad Kleinen – Strasburg.
Das Plangebiet liegt in direkter Angrenzung an vorhandene Wohnbebauung und kann über die Straße „Am Bahnhof“ erschlossen werden. Südwestlich des Änderungsbereiches befindet sich das Einkaufszentrum. Der Änderungsbereich selbst umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha und kann gut in den Siedlungsbereich der Gemeinde eingebunden werden. Die Flächen sind unbebaut. Die Größe des Änderungsbereiches ergibt sich aus der städtebaulich beabsichtigten Entwicklung der Fläche unter Berücksichtigung der Belange der Forst und der Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse.

Ursprünglich war die Fläche des Bereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, außerhalb der Flächen für Bahnanlagen, für Erstaufforstungen, die im Zusammenhang mit der Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme im Bebauungsplan Nr. 5 erfolgen sollten, vorgesehen. Entsprechende Erstaufforstungen wurden bereits auf anderen Flächen, in der Gemarkung Wendelsdorf, Flur 1, Flurstück 125/1 - 6 in Abstimmung mit dem Forstamt Schönberg realisiert. Die Planungsziele der Gemeinde hatten sich bereits 2006 für diese Fläche geändert und deshalb stehen diese Flächen nunmehr für eine Bebauung zur Verfügung, da sie nicht mehr als Wald bewertet werden. Die Flächen sind nun nicht mehr für Erstaufforstungen vorgesehen.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches befinden sich ehemalige Bahnflächen, für die bereits eine Freistellung nach § 23 AEG erfolgt ist und die sich in privatem Eigentum befinden.

Nördlich an das Plangebiet grenzen Flächen für Wald und Aufforstungsflächen an. Die Belange des Waldabstandes wurden im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren beachtet.

Am östlichen und nordöstlichen Plangebietsrand befinden sich Grabensysteme, die es zu beachten und zu erhalten gilt. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Gewässer II. Ordnung 2/B4, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine befindet.

Östlich wird der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes durch vorhandene Grabensysteme und das Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ begrenzt.

3.2 Naturräumlicher Bestand

Der Naturräumliche Bestand wird im Teil 2 dieser Begründung (Umweltbericht) erläutert.

Für den Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes waren ursprünglich Aufforstungen im Zusammenhang mit der Entwicklungsmaßnahme vorgesehen. Zudem waren hier Flächen für Bahnanlagen entsprechend

dargestellt. Dies dokumentiert sich auch in den Darstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes. Die für Wald im bisher wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen sind ebenso Flächen, die dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 angehören. Die im Bebauungsplan Nr. 17 betrachteten Flächen werden hinsichtlich des Bestandes im Folgenden erklärt.
Ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf vorgesehene und festgesetzte Aufforstungen sind auch für die Flächen, die Gegenstand der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ der Gemeinde Lüdersdorf sind, in Abstimmung mit der Forstbehörde an anderer Stelle erfolgt. Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ der Gemeinde Lüdersdorf sind dementsprechend keine Aufforstungen durchgeführt worden. Dies betrifft auch die östlich vom Plangebiet gelegenen Flächen zwischen der Plangebietsgrenze und dem östlich davon gelegenen Graben; diese Flächen wurden nicht aufgeforstet.

Innerhalb des Plangebiets hat sich derzeit ein Mosaik aus Kriechrasen mit Landreitgras-Dominanz (*Calamagrostis epigejos*), Neophyten-Staudenfluren mit Dominanz der Kanadischen Goldrute (*Solidago canadensis*) sowie ruderale Staudenfluren ausgeprägt. Aufgrund des hohen Kräuteranteils an Ruderalarten ist der Bestand inzwischen als Ruderalflur einzustufen. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist am Standort nicht gegeben und somit sind auch keine landwirtschaftlich genutzten Flächen betroffen.

Nördlich und östlich an das Plangebiet grenzen naturnahe Entwässerungsgräben an, deren Böschungen beidseitig mit Pioniergehölzen (Birke, Weide, Erle) bewachsen sind. Das Gewässer II. Ordnung 2/B4 befindet sich an der nordöstlichen Grenze innerhalb des Änderungsbereiches und befindet sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine. Die Vorflut bildet der Palinger Bach. Der Graben im östlichen Teil des Änderungsbereiches liegt ebenso teilweise innerhalb des Änderungsbereiches. Die Gehölzsäume an den Gräben sind gesetzlich geschützt (gemäß § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern).

Nordöstlich des Vorhabengebietes, nördlich des Grabens befinden sich Laubholzbestände aus heimischen Arten, maßgeblich aus Schwarz-Erle, Stiel-Eiche oder Sand-Birke. Es handelt sich teilweise um klein- bis großflächige realisierte Aufforstungen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf. Diese werden insgesamt entsprechend ihrer Genese und ihres Alters als gut entwickelt eingeschätzt.

Direkt östlich an die Plangebietsgrenze schließt sich ebenfalls eine Ruderalflur bis zum nächsten Graben an – auch in diesem Bereich sind die ursprünglich vorgesehenen Aufforstungen nicht erfolgt.

Südlich des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf verläuft die Eisenbahntrasse Lübeck – Bad Kleinen – Strasburg. Zwischen Plangebietsgrenze und Bahntrasse sind Ruderalflächen und einige Gehölzbestände bzw. Feldgehölze entwickelt. Die Bereiche weiter im Süden und Osten sind durch intensive Weiden und Feldgehölze bzw. sonstige Laubholzbestände geprägt.

Südwestlich grenzt das Plangebiet an Sondergebietsflächen für den Einzelhandel und die Erschließungsstraße, die am Einkaufszentrum vorbei zur Ortsdurchfahrt führt, an.

An der westlichen Grenze berührt das Plangebiet eine von Bäumen dominierte Hecke mit Stiel-Eiche als Hauptbaumart sowie Schwarzem Holunder und Schlehe als maßgebliche Straucharten. Nordwestlich des Plangebietes, am Rand des bestehenden Wohngebietes mit Einzelhäusern haben sich Ruderalfluren etabliert, teilweise sind dort Einzelbaumpflanzungen ausgeführt worden. Weiterhin gibt es nordwestlich ein naturnah ausgebildetes Regenwasserrückhaltebecken und daran angrenzend Ruderalflächen.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes sind zwei Laubholzbestände aus heimischen Arten vorhanden. Nördlich angrenzend zum Plangebiet wurde ein Teilbereich mit Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) im Verband von 2 m x 2 m aufgeforstet. Dieser Bestand zeigt sich gut entwickelt und weist Brusthöhendurchmesser von mehr als 7 cm auf. Neben dem Erlenbestand wurde mit Pflanzabständen von 1,0 m x 1,5 m eine Mischpflanzung angelegt. Bestimmende Gehölzarten sind Stiel-Eiche (Quercus robur) und Hain-Buche (Carpinus betulus). Die Brusthöhendurchmesser liegen unterhalb von 7 cm. Dies liegt maßgeblich daran, dass die Erle eine Pionier- und Lichtbaumart ist, während die Eiche eine intermediäre Baumart ist und eine längere Entwicklungspanne besitzt. Die Pflanzungen sind unabhängig davon zeitlich versetzt erfolgt.

4. Darlegungen zum Teilbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

4.1 Bisherige Darstellung in der wirksamen Fassung

Bisher sind im wirksamen Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich dargestellt:

- Flächen für Wald gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB überlagert mit
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft A – Ausgleich gemäß 5 Abs. 2 Nr.10 BauGB und
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft L –Landschaftsschutzgebiet gemäß 5 Abs. 4 BauGB sowie
- Bahnanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

4.2 Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung in der 3. Änderung

Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden dargestellt:

- Wohnbauflächen (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Gewerbegebiete (GE) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
- Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Damit werden die Belange der gemeindlichen Entwicklung für diesen Bereich beachtet, insbesondere die Belange der gesunden Wohn- und

Lebensverhältnisse finden bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung. Das Landschaftsschutzgebiet wird entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. In Angrenzung an die Wohnbaufläche erfolgt die Darstellung einer Grünfläche. Das Grundzentrum Lüdersdorf wird mit dieser Planung als Siedlungsstandort weiter gestärkt und weiterentwickelt. Die neue Wohnbaufläche ist an die bebaute Ortslage angelehnt und entspricht damit den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung.

4.3 Planungsalternativen

Im Rahmen des Planverfahrens hat die Gemeinde Lüdersdorf alternative Flächen zur Verwirklichung des Planungsziels – Ausweisung von Flächen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum geprüft. Die Gemeinde verfügt derzeit innerhalb des Gemeindegebietes nur noch über vereinzelt für die Wohnnutzung geeignete Baugrundstücke.

Innerhalb des Gemeindegebietes wurden verschiedene Standorte in den einzelnen Ortsteilen auf mögliche Entwicklungspotenziale überprüft. Die Ortsteile Herrnburg und Lüdersdorf/ Wahrsow werden aufgrund ihrer guten infrastrukturellen Lage und Ausstattung als Entwicklungsstandorte favorisiert und stellen die Entwicklungsachse der Gemeinde dar.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes zunächst die Vorbereitung von im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen überprüft. Hierbei handelt es sich um Flächen in rückwärtiger Lage der Hauptstraße innerhalb der Entwicklungsmaßnahme. Eine zeitnahe Realisierung dieser Standorte wird aus Sicht der Gemeinde nicht als realistisch eingeschätzt. Es stehen sowohl Eigentumsbelange als auch Belange der Erschließung entgegen. Im Ortsteil Lüdersdorf/ Wahrsow befindet sich der Bebauungsplan Nr. 21 im Aufstellungsverfahren. Hierbei handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung einer als ehemaliger Technikstützpunkt genutzten Fläche. Die Planung wird als langfristig realisierbar eingeschätzt. Insbesondere die Eigentumsbelange und die Immissionskonflikte bedürfen einer abschließenden und konkreten Lösung.

Weitere Verdichtungsflächen innerhalb der Ortsteile Lüdersdorf/ Wahrsow bedürfen einer konzeptionellen Überprüfung, da die Entwicklung eines Dorfgebietes bisherige Zielsetzung des Flächennutzungsplanes ist. Hier ist eine umfassende Prüfung der gemeindlichen Planungsziele erforderlich.

Die Ortsteile Schattin/ Duvennest und Klein Neuleben, Groß Neuleben, Boitin-Resdorf südlich der Autobahn weisen Verdichtungsmöglichkeiten auf, die als Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Dorfgebiete genutzt werden können. Der Ortsteil Palingen nördlich der Hauptortsteile Herrnburg und Lüdersdorf/ Wahrsow weist ebenso Verdichtungspotenziale innerhalb des Dorfgebietes aus. Hier ist eine umfassende Prüfung der gemeindlichen Planungsziele mit der Zielsetzung des Dorfgebietes in allen Ortsteilen ebenso erforderlich.

Die Planungsziele der Gemeinde Lüdersdorf haben sich bereits seit 2006 für die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geändert. Die Entwicklung von Waldflächen wurde nicht mehr verfolgt und deshalb steht diese

Fläche nunmehr für eine Bebauung zur Verfügung, da sie nicht mehr als Wald bewertet wird und die Erstaufforstungsmaßnahmen an anderer Stelle realisiert wurden. Die vorhandene Flächenverfügbarkeit und die notwendige Ausweisung von Flächen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum nimmt die Gemeinde zum Anlass diese Fläche vorzubereiten.

4.4 Planungsziele der Änderung

Das Planungsziel besteht in der Entwicklung eines Wohnstandortes unter Berücksichtigung der Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse. In diesem Zusammenhang wird in direkter Angrenzung an die Bahnstrecke Lübeck – Bad Kleinen – Strasburg nunmehr ein Gewerbegebiet dargestellt, das in der verbindlichen Bauleitplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird und hier maßgeblich die Realisierung aktiver Lärmschutzmaßnahmen als Riegelbebauung beachtet. Die verbindlichen Festsetzungen der aktiven Lärmschutzmaßnahmen erfolgen im Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“.

Die Sicherung des Eigenbedarfs und eine maßvolle über den Eigenbedarf hinausgehende Entwicklung bildet für die Gemeinde eine wesentliche Voraussetzung der Stärkung des Grundzentrums als Siedlungsstandort.

Die planungsrechtliche Vorbereitung der Wohnbaufläche erfolgt in Angrenzung an den vorhandenen Wohnstandort in Anbindung an die Ortslage. Die westlich angrenzenden Flächen an das Plangebiet sind bereits mit Wohnhäusern und Anlagen für betreutes Wohnen bebaut. Die Planung dient der Entwicklung eines Wohnstandortes in Angrenzung an die bestehende Ortslage unter Mitbenutzung der vorhandenen Verkehrs- und Erschließungsanlagen. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Lage des Plangebietes gewährleistet einen versorgungsnahen Wohnstandort durch die Nähe zu dem vorhandenen Einkaufszentrum. Diese Standortvorteile möchte die Gemeinde nutzen, um das Planungsziel zeitnah realisieren zu können.

Die Planung stärkt die Bedeutung der Gemeinde Lüdersdorf als attraktiven Wohnstandort. So kommt der Gemeinde neben all den anderen zu erfüllenden zentralen Grundfunktionen eine umfassende Bedeutung als Wohnstandort zu. Die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern im Gemeindegebiet ist weiterhin hoch. Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 6a „Flohmarktgelände“ ist weit fortgeschritten und so soll langfristig im Ortsteil Herrnburg die im Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ ausgewiesene Baufläche planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorbereitet und gesichert werden. Die beabsichtigte Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die bauliche Entwicklung erfolgt in direkter Anbindung an die vorhandene Ortslage in ihrer Ausdehnung bis zu einer prägenden Grenze durch vorhandene Grabensysteme und dem Landschaftsschutzgebiet.

Im südlichen Bereich der 3. Änderung wurden zunächst ehemalige Bahnflächen in die Wohnbaufläche mit integriert. Im Ergebnis der Schienenverkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung zur Beurteilung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse wurde dargelegt, dass der Standort unter Beachtung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen entwickelt werden kann. In

diesem Zusammenhang wird die an die Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen-Strasburg angrenzende Fläche nunmehr als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Zielsetzung besteht in der Realisierung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“.

Auf diese Weise wird ein bereits teilintegrierter Standort in den Siedlungsbereich mit einbezogen und eine Mitbenutzung der vorhandenen Infrastruktur wird ermöglicht. Eine wohnstandortnahe Grundversorgung der Bevölkerung wird mit der Entwicklung dieses Standortes gewährleistet. Es können andere Flächen, die landwirtschaftlich oder naturräumlich genutzt sind, geschont werden. Das Planungsziel steht der Unterbringung von Asylbewerbern nicht entgegen.

Die Flächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) gemäß § 8 BauNVO in direkter Angrenzung an die Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen-Strasburg festgesetzt.

Im Verfahren zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Anpassung der Bauflächen an die Planungsziele und es werden zukünftig folgende Flächendarstellungen und Nutzungen vorgesehen:

- Wohnbauflächen (W) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- Gewerbegebiet (GE) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
- Grünflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

Die Flächen wurden so zueinander zugeordnet, dass vom Grunde her Beeinträchtigungen oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft ausgeschlossen werden können. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Das Landschaftsschutzgebiet wird berücksichtigt.

Bisher war die von der vorliegenden Planung betroffene Fläche im Bebauungsplan Nr. 5 für Erstaufforstungen, die im Zusammenhang mit Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erforderlich wurden, vorgesehen. Im Flächennutzungsplan sind die Flächen bisher als Waldflächen überlagert mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die Flächen sind nicht mehr für Erstaufforstungen vorgesehen. Entsprechende Ersatzmaßnahmen wurden als Erstaufforstungen bereits realisiert. Die Erstaufforstung in einer Größe von etwa 5,8675 ha wurde in der Gemarkung Wendelstorf, Flur 1, Flurstück 125/1-6 realisiert. Die Sicherung der Realisierung dieser Erstaufforstung erfolgte durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Eigentümern der Flächen und der Gemeinde Lüdersdorf. Die fachlich ordnungsgemäß durchgeführte und vollständig abgeschlossene Erstaufforstung wurde durch das Forstamt Schönberg mit Schreiben vom 08. November 2007 bestätigt. Die Abnahme erfolgte vor Ort durch den zuständigen Revierförster.

Es stehen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aus forstrechtlicher Sicht keine Belange entgegen.

Die Flächen, die im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes als Bahnflächen dargestellt sind, befinden sich bereits im privaten Eigentum. Es handelt sich somit um eine freigemachte (durch Verkauf) Bahnfläche, die einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Dies ist mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigtes Planungsziel. Eine Darstellung als Bahnanlagen erfolgt nicht mehr.

4.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Für eine klimagerechte Siedlungsentwicklung ist die Entwicklung von Flächen in Siedlungsrandlage von Bedeutung. Dies entspricht den Zielsetzungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren handelt es sich um eine Standortplanung/ Standortentwicklung. Der Versiegelungsanteil im Änderungsbereich wird sich erhöhen, klimatisch bedeutsame Strukturen sind jedoch nicht betroffen. Die zukünftigen Gebäudehöhen entsprechen der Umgebungsbebauung, so dass keine Veränderungen der lokalen Windverhältnisse zu erwarten sind. Der KFZ-Anteil wird sich im Vergleich zur aktuellen Gesamtverkehrsbelastung geringfügig erhöhen, erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen sind nicht zu prognostizieren.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der ausgeglichenen klimatischen und lufthygienischen Situation keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu klären. Ziel ist es, die Planungsabsichten realisieren zu können. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung wird hier auf eine Detaillierung verzichtet. Der Flächennutzungsplan stellt nur auf die geplante/zukünftige Flächennutzung unter Beachtung des vorhandenen Bestandes ab. Die Gemeinde Lüdersdorf macht hier von der Abschichtung der jeweiligen Plan- und Untersuchungsinhalte in den einzelnen Planungsebenen Gebrauch. Die Darstellung der Belange der Ver- und Entsorgung erfolgt im Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Bahnhof“ und die „Bahnhofstraße“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz – Landesstraße 02 angebunden. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Lüdersdorf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ mit dem Ziel, ein allgemeines Wohngebiet und parallel zur Bahnstrecke Lübeck- Bad Kleinen- Strasburg ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu entwickeln, beschlossen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die Sicherung der bedarfsgerechten Anbindung des Gebietes an das überörtliche Verkehrsnetz und die innergebietliche Erschließung selbst.

4.8 Belange der Bahn

Der Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Ortslage Herrnburg in der Gemeinde Lüdersdorf nördlich der Bahnlinie Lübeck – Bad Kleinen – Strasburg. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden für den Änderungsbereich keine Baurechte begründet, sondern nur die Art der Bodennutzung unter Beachtung des vorhandenen Bestandes dargestellt. Die Gemeinde Lüdersdorf macht hier von der Abschichtung der jeweiligen Plan- und Untersuchungsinhalte in den einzelnen Planungsebenen Gebrauch und trifft die maßgeblichen Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“. Ein Verweis auf eine Beteiligung der DB Bahn AG im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren im Näherungsbereich der Bahnanlagen wird im Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ berücksichtigt.

5. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt eine Fläche von ca. 2,4 ha ein.

Bisherige Flächennutzung (in ha)		Zukünftige Flächennutzung gemäß 3. Änderung (in ha)	
Bahnanlagen	0,31	Gewerbegebiet	0,18
Waldflächen überlagert mit Maßnahmenflächen/ Ausgleichsflächen	2,08	Wohnbaufläche	2,00
		Grünfläche	0,14
		Straßenfläche	0,07
Summe	2,39	Summe	2,39

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Bereits bei der Darlegung zu den Gründen für die Planung und der Darstellung der Planungsziele wurde dargestellt, dass die Entwicklung eines Wohnstandortes für die Gemeinde Lüdersdorf von Bedeutung ist. Im Zusammenhang mit der planungsrechtlichen Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes bleibt hinter dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ zurück. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht noch eine Teilfläche des Sondergebietes Einzelhandel mit ein. Hierzu besteht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes kein Regelungsbedarf.

Mit der Umsetzung der Planung wird die Wohnfunktion der Gemeinde in diesem Bereich gestärkt. Die Einbeziehung eines teilintegrierten Standortes in den Siedlungsbereich der Gemeinde wird durch die Planung begünstigt und eine Mitbenutzung der vorhandenen Infrastruktur wird ermöglicht. Eine wohnstandortnahe Grundversorgung der Bevölkerung wird mit der Entwicklung dieses Standortes gewährleistet. Es können andere Flächen, die landwirtschaftlich oder naturräumlich genutzt sind, geschont werden.

Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ sind nicht zu erwarten, da in Flächen des Landschaftsschutzgebietes nicht eingegriffen wird.

Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes umfasst Teile des angrenzenden Feldgehölzes aus heimischen Arten. Durch die Ausweisung von Bauflächen ist ein Teil eines Feldgehölzes aus heimischen Arten von einer Rodung betroffen. Das ursprünglich kartierte Feldgehölz erfüllt nicht die Mindestvoraussetzungen eines geschützten Biotops laut Anlage 2 NatSchAG. Die geschützten Gehölzbiotope werden bei den Planungen, insbesondere bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt. Die außerhalb des Änderungsbereiches am westlichen Plangebietsrand vorhandene Baumhecke wird nur mittelbar beeinträchtigt. Von einigen geschützten Bäumen der Baumhecke befindet sich der Wurzelschutzbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17. Hierzu werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzungen getroffen.

Die Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse an dem Standort kann unter Berücksichtigung der gutachterlich bestimmten aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Hierzu werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzungen getroffen.

Die Flächen, die im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes als Bahnflächen dargestellt sind, befinden sich bereits im privaten Eigentum. Es handelt sich somit um eine freigemachte (durch Verkauf) Bahnfläche die einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden kann. Eine Überlagerung von Bauflächen und planfestgestellten und gewidmeten Bahnanlagen besteht nicht.

Die Gemeinde hat die Übernahme der Planungskosten für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes vertraglich geregelt.

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Änderungsbereich eine Fläche bekannt, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. naheliegend ist oder sich aufdrängt. Der Umgang mit dieser Fläche wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet. Die erforderlichen Untersuchungen werden in dem abgestimmten Umfang durchgeführt und die Ergebnisse dokumentiert. In der Dokumentation erfolgt die Feststellung des Zustandes, der Qualität und der exakten Ausdehnung der eventuell vorhandenen Bodendenkmale.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.2 Gewässerrandstreifen

Für die Einleitung von Oberflächenwasser in Gewässer II. Ordnung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich.
Das Gewässer II. Ordnung 2/B4 befindet sich an der nordöstlichen Grenze innerhalb des Änderungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Eine Darstellung des Gewässers II. Ordnung und der dazugehörigen Gewässerrandstreifen erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes aufgrund der Großmaßstäbigkeit der Planung nicht.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von mindestens 5,00 m zur Böschungsoberkante einzuhalten.

8. Hinweise

8.1 Bodenschutz

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 der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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

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

8.2 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

8.3 Munitionsfunde

In Mecklenburg – Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katstrophenschutz M-V erhältlich.

TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ der Gemeinde Lüdersdorf erfolgt im Parallelverfahren die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Der Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich in der Ortslage Herrnburg in der Gemeinde Lüdersdorf nördlich der Bahnlinie Lübeck – Bad Kleinen – Strasburg direkt angrenzend an vorhandene Wohnbebauung und das Einkaufszentrum. Im Norden grenzen Flächen für Wald an.
Der Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nimmt eine Fläche von ca. 2,4 ha ein und bleibt hinter dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ zurück.

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf werden die Flächen für eine Neubebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg vorbereitet.
Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung von Flächen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse erfolgt bahnparallel die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Dabei wird die vorhandene gute infrastrukturelle Anbindung berücksichtigt. Die beabsichtigte Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die bauliche Entwicklung erfolgt in direkter Anbindung an die vorhandene Ortslage. Detailliertere Aussagen zu den Planungszielen finden sich im Teil 1 der Begründung unter Punkt 4.4.

Unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf ist im Umweltbericht der Standort als Waldfläche anzusprechen. In Abstimmung mit der Forstbehörde wurden die Flächen in der Gemarkung Wendelstorf, Flur 1, Flurstück 125/1 bis 6 ersatzweise aufgeforstet, sodass diese Flächen nunmehr für die Bebauung in Ortsrandlage zur Verfügung gestellt werden können. Eine detaillierte Beschreibung des Bereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung im jeweiligen nachgelagerten Planverfahren vorgenommen; zunächst erfolgt die Eingriffsermittlung für die Anforderungen gemäß Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ der Gemeinde Lüdersdorf.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gem. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und gleichermaßen für den Bebauungsplan Nr. 17 relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele der Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet. Die Ziele für die Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen des Landesraumentwicklungsprogrammes M-V, des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg, des Gutachtlichen Landschaftsprogrammes, des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsplanes der Gemeinde Lüdersdorf sind bereits im Teil 1 der Begründung unter Punkt 2 enthalten.

4. Schutzgebiete und Schutzobjekte

Der Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes berührt im östlichen Bereich das Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Halbinsel Teschow” (LSG 121 Landkreis Nordwestmecklenburg). Das Landschaftsschutzgebiet ist durch Verordnung vom 26. April 2011 festgesetzt worden. Das Schutzgebiet ist in die Planzeichnung übernommen und als Schutzgebiet gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.
Gemäß GLRP WM (2008) werden die Schutzziele wie folgt beschrieben:

- Sicherung der Eigenart und Schönheit des Landschaftsbilds und Erhalt des abwechslungsreichen, großflächigen Landschaftsraums mit Restbestanden einer ehemals ausgedehnten Calluna-Heide und anderen Mager- und Trockenrasen, mesophilen Laubmischwäldern und Erlen-Bruchwäldern sowie einzelnen Moorseen und Kleingewässern.
- Erhalt der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Regeneration der Naturgüter durch Sicherung der verschiedenen Biotoptypen auch in ihrer Funktion als Lebensraum einer großen Anzahl geschützter und bedrohten Tier- und Pflanzenarten.
  Sowohl der Landgraben mit seinen Feuchtstandorten und natürlichen Laubwaldbeständen, als auch die Trockenrasen entlang des in etwa parallel zur Landesgrenze verlaufenden Wegs mit ihren unterschiedlichen Ausprägungen eines Sandmagerrasens sowie Flächen von Calluna-Heiden sind für den Naturhaushalt von Bedeutung.
  Diese Kombination verschiedener Biotoptypen stellt einen einmaligen Biotopkomplex dar, der unbedingt zu erhalten ist.
- Sicherung der noch erhaltenen typischen Calluna-Heide und der Trockenrasenstandorte, die in Teilen aus durch große Waldareale isolierten, kleineren Biotope und linear verlaufenden Vernetzungselementen (wegebegleitend entlang der Waldränder) bestehen.
  Das in diesen naturräumlichen Gegebenheiten liegende Entwicklungspotenzial zur Ausbildung eines überregionalen Verbundsystems einer Heidelandschaft soll ebenfalls gesichert werden.
- Sicherung der schützenswerten Erlen- und Birkenbruchwälder und Laubmischwälder des Landgrabens mit ihrem wertvollen Feuchtbiotopcharakter, die einer menschlichen Beeinflussung jahrzehntelang entzogen waren, um ein Gewässernetz mit ausgedehnten Uferzonen vom

Ratzeburger See über die Wakenitz und den Landgraben bis zur Trave als bedeutendes Verbundsystem zu erhalten.
Zusätzlich haben die angrenzenden Röhrichtzonen ein hohes Retentionsvermögen und sind für den Naturhaushalt von hoher Bedeutung.

- Erhalt der Moorseen und Toteislocher, Schwingrasen und Kleinseggenriede mit ihren z. T. stark gefährdeten Pflanzenarten, die sich durch eine jahrelange natürliche Entwicklung zu einem ausgeglichenen Ökosystem ausbildeten.
- Erhalt dieser attraktiven Landschaft für eine naturvertragliche Erholung, die sich in ihrer Kombination aus großen Waldarealen und offener Niederungslandschaft als besonders reizvoller Landschaftsraum in unmittelbarer Nachbarschaft zu Siedlungsbereichen darstellt.
  In dafür geeigneten Bereichen ist durch Nutzungslenkung der Erhalt dieser Landschaft zu sichern.

Eine Beeinträchtigung der Schutzziele ist nicht zu erwarten, da keine direkten Auswirkungen, z.B. Flächenverluste, auf die Biotoptypen des Landschaftsschutzgebietes bestehen. Die schützenswerten Calluna-Heiden, Erlen-, Birkenbruch- und Laubmischwälder bleiben erhalten. Ebenso wird das Landschaftsbild des Landschaftsschutzgebietes durch eine der 3. Änderung des Flächennutzungsplans folgenden Bebauung im Anschluss an bereits bestehende Siedlungslagen in einem Randgebiet nicht erheblich beeinträchtigt. Die attraktive Landschaft als Erholungsraum bleibt erhalten.

In südlicher Richtung befindet sich das Naturschutzgebiet (NSG) „Wakenitzniederung” (Nr. 145 Landkreis Nordwestmecklenburg) ca. 700 m entfernt vom Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Herrnburger Binnendüne und Duvennester Moor” DE 2130-302 erstreckt sich in etwa 530 m Entfernung westlich des Bereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Zwischen dem Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und den weiter entfernt liegenden Schutzgebieten, NSG „Wakenitzniederung” und FFH-Gebiet „Herrnburger Binnendüne und Duvennester Moor”, befinden sich Ortsteile von Herrnburg. Aufgrund der Entfernung, der Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauung, die vorhandenen Straßen sowie die Eisenbahnlinie wird beurteilt, dass Auswirkungen durch die Planung ausgeschlossen werden können.

Nördlich an den Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt im östlichen Teil ein gesetzlich geschütztes grabenbegleitendes Gehölzbiotop an; nördlich im westlichen Teil grenzen Aufforstungsflächen an. Im östlichen Bereich des Plangebiets ist am Graben ein gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop vorhanden. Dieses liegt im Bereich der geplanten Grünfläche. Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes umfasst Teile des angrenzenden Feldgehölzes aus heimischen Arten. Das ursprünglich kartierte Feldgehölz erfüllt nicht die Mindestvoraussetzungen eines geschützten Biotops laut Anlage 2 NatSchAG. Die geschützten Gehölzbiotope werden bei den Planungen, insbesondere bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend berücksichtigt.

5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Art und Größe des Bereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA2000-Gebieten.

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 Bestandserfassungen, die vorliegenden Umweltdaten aus dem Landschafts informationssytem (LINFOS) vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) sowie Aussagen aus den übergeordneten Fachplänen für Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.
Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

5.2 Vorbelastungen

Vorbelastungen sind maßgeblich durch die westlich angrenzenden Einzelhandelsbetriebe (gewerbliche Nutzungen), die Wohnbebauung und die in geringer Entfernung verlaufenden Bahnanlagen gegeben. Betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Schadstoffe, Licht), die von diesen Störquellen ausgehen, wirken bereits auf die Planflächen ein.

5.3 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Schutzgut	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und voraussichtliche Bewertung
a1, 2, 9) Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt	erheblich	Gemäß der Darstellung in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf für den Änderungsbereich und den rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 sind innerhalb des Geltungsbereichs Waldflächen dargestellt (s. auch Punkt 3.2 „Naturräumlicher Bestand“ des städtebaulichen Teils der Begründung). Naturräumlich stellen sich die Flächen jedoch derzeit als Ruderalflächen (Sukzessionsflächen eines ehemals landwirtschaftlich genutzten Standortes) dar, auf denen einzelne Gehölze gewachsen sind. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist am Standort nicht gegeben. Im Süden befinden sich ruderalisierte, nicht mehr genutzte Bahnanlagen, an denen einzelne Gehölze gewachsen sind. Im Norden grenzt eine Hecke, im Osten ein Graben mit Uferbewuchs an. Beide sind gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützt. Die Artenausstattung entspricht den Erwartungswerten für strukturierte Ortsränder mit Übergang zum Offenland. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das LSG „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“.	Eine Überbauung und ein damit verbundener Lebensraumverlust ist im Sinne des Naturschutzrechts in jedem Fall erheblich. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Eine unmittelbare Beeinträchtigung (z.B. durch Verlärmung) angrenzender Biotope wird dabei ebenfalls berücksichtigt werden. Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ergänzt. Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 17 konnte eine Beeinträchtigung von Neuntöter und Sperbergrasmücke, sowie potentiell von Amphibien und Reptilien festgestellt werden. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Arten/Artgruppen werden im Bebauungsplan Nr. 17 getroffen. Die gesetzlich geschützten Biotope im Norden und Osten des Plangeltungsbereichs werden im Zuge des Bebauungsplans Nr. 17 in Grünflächen eingebunden und bleiben erhalten. Auswirkungen auf das LSG sind nicht zu erwarten (s. auch Punkt 4 des Umweltberichtes).
a3-4) Boden, Wasser	erheblich	Es liegt für den Bebauungsplan Nr. 17 eine Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen des Ingenieurbüros PALASIS von Juni 2015 vor. Die Böden im Plangebiet sind danach Sandböden, die ab ca.	Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung ist in jedem Fall erheblich. Es wird im Zuge des Bebauungsplans Nr. 17 notwendig sein, das topographisch stark schwankende Plangebiet durch Bodenab- und aufträge auszugleichen. Dies stellt einen erheblichen Eingriff in das

Schutzgut	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und voraussichtliche Bewertung
		2,60 m von Ton-, Schluff-, Mergelböden unterlagert werden. Der Oberboden ist humos, das Grundwasser steht zwischen minimal 0,90 m bis maximal 3,70 m unter GOK an. Es liegen keine anthropogenen Belastungen des Bodens vor. Im östlichen Niederungsbereich liegen Torfablagerungen vor. Für den degenerierten Niedermoorbereich ist gemäß LINFOS eine Regeneration vorgesehen (Maßnahme M2.4 gemäß GLRP WM, 2008). Gemäß LINFOS ist der Grundwasserflurabstand mit <2,00 m sehr gering und die Grundwasserneubildungsrate entsprechend hoch (>250 mm/a). Das Grundwasser ist aufgrund hydraulischer Einschränkungen jedoch nur potentiell nutzbar (u.a. aufgrund geringer Mächtigkeit und Lage im Stauchungsgebiet). Es befinden sich Entwässerungsgräben und der weiter östlich verlaufende Palinger Mühlenbach innerhalb sowie im Umkreis des Plangebietes. Der Palinger Mühlenbach ist gemäß Fließgewässerstrukturgütekartierung als merklich geschädigt und nördlich der Bahn als bedingt naturnah eingeschätzt.	bestehende Bodengefüge dar. Durch die Versiegelung ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten sowie eine Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Auf unversiegelten Fläche ist eine Regenwasserversickerung aufgrund des sandigen Bodens möglich, auf der dichteren Unterbodenschicht würde es sich jedoch stauen, sodass ein Rigolen-System empfohlen wird. Eine Ableitung von Niederschlagswasser ist voraussichtlich in die örtliche Vorflut (Gewässer II. Ordnung im nordöstlichen Plangebiet) möglich. Des Weiteren ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Einleitung in das Grabensystem am östlichen Rand des Geltungsbereichs zu prüfen. Eine Beeinträchtigung der Wasserqualität des Palinger Mühlenbach ist auszuschließen.
a5-6) Luft, Klima	unerheblich	Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan liegen innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Flächennutzungsplans Waldflächen mit geringer Bedeutung als Kaltluftabflussbahn und langfristig mittlerer bis hoher Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet.	Durch eine Versiegelung ist eine erhöhte Oberbodenerwärmung zu erwarten, zudem ein Verlust/ eine Verminderung der Frischluftentstehung auf bebauten Grundstücksteilen. Insgesamt ergeben sich aber keine relevanten Auswirkungen auf regionalklimatischer Ebene.

Schutzgut	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und voraussichtliche Bewertung
a8) Landschafts-bild	unerheblich	Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan liegen innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Flächennutzungsplans Waldflächen vor, die langfristig eine mittlere bis hohe Bedeutung für das Landschaftsbild ausweisen. Gemäß LINFOS sind die Flächen dem Landschaftsbildraum „Palinger Heide und Halbinsel Teschow“ zugeordnet und weisen eine hohe bis sehr hohe Bedeutung auf. Darin ist jedoch die aktuelle Bebauung in der Ortslage Herrnburg nicht einbezogen, sodass nach örtlicher Erfassung und unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten baulichen Entwicklung eine mittlere Bedeutung angesetzt wird. Wertvolle Landschaftsbildelemente stellen die Gehölzstrukturen dar.	Durch eine der 3. Änderung des Flächennutzungsplans folgenden Bebauung werden bisher unbebaute Flächen überprägt und es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Die geplanten Wohn- und Gewerbeflächen werden an die vorhandene Bebauung und die Bahnanlagen anschließen, sodass sich die Siedlungslage um den Planbereich erweitert. Solche Arrondierungen beugen grundsätzlich der Zersiedelung der Landschaft vor. Die bedeutenden Strukturelemente der Landschaft bleiben durch die Planung mehrheitlich erhalten. Deshalb wird zusammenfassend von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im größeren Maßstab ausgegangen. Eine relevante Minderung der Bedeutung des gesamten Landschaftsbildraumes wird durch die Größe des Plangebiets ausgeschlossen.
b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete	Nicht betroffen	-	-
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine	unerheblich	Gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan liegen innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Flächennutzungsplans Aufforstungsflächen für Wald vor, die langfristig eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Naherholung aufweisen. Gemäß der LINFOS-Daten weist der Bereich der 3.	Geplant ist die Ausweisung von Wohnbauflächen und bahnparallel einem Gewerbegebiet. Durch die der 3. Änderung des Flächennutzungsplans folgenden Bebauung folgt eine zusätzliche geringfügige Landschaftszerschneidung und eine Reduzierung bzw. Verminderung des unbebauten Erholungsraumes. Die Vorbereitung von Flächen zur Versorgung der Bevölkerung

Schutzgut	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und voraussichtliche Bewertung
Gesundheit sowie die Bevölkerung		Änderung des Flächennutzungsplans eine gute Eignung für landschaftsgebundene Erholung auf. Besondere Maßnahmen oder eine besondere Bedeutung werden dem Gebiet jedoch nicht beigemessen. Nördlich und nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich ein landschaftlicher Freiraum der Stufe 3 (hohe Bedeutung).	mit Wohnraum ist gemäß den Zielstellungen der Gemeinde erforderlich. Für den Bebauungsplan Nr. 17 liegt ein Schallgutachten des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 23.03.2016 vor, Aktualisierung vom 05.08.2016. Darin wurden die Schallimmissionen ausgehend vom Schienenverkehr und vom Gewerbe (Aldi-Markt) mit ihrer potentiellen zukünftigen Entwicklung betrachtet. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen und im Text Teil B zum Bebauungsplan Nr. 17 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ist die Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet.
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonst. Sachgüter	Die Voruntersuchung ist für eine abschließende Einschätzung abzuwarten.	Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale bekannt. Im Plangebiet ist eine Fläche bekannt, für die das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen bzw. naheliegend ist oder sich aufdrängt.	Da das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen ist, wurde zunächst eine Voruntersuchung (vereinbart für August 2016) vorgesehen. Dazu wird der Oberboden abgetragen und schichtenweise untersucht. Wenn sich der Verdacht auf Bodendenkmale nicht bestätigt, erfolgt die Freigabe der Fläche durch die zuständige Behörde. Wenn sich der Verdacht hingegen bestätigt, entsteht die Verpflichtung zur Bergung und Dokumentation der Funde.
e) Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Nicht betroffen	-	-
f) Nutzung erneuerbarer Energien	Nicht betroffen	-	Aussagen bezüglich erneuerbarer Energien werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

Schutzgut	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und voraussichtliche Bewertung
sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie			
g) Darstellung Landschaftspläne und sonstige Pläne, insb. des Wasser-, Abfall- und Immissions-schutzrechts		**Landschaftsplan** Das Plangebiet ist Bestandteil von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche). Es sind Maßnahmen zur Wiedervernässung und zur Waldentwicklung vorgesehen. **Flächennutzungsplan** Die Flächen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Wald und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sowie Bahnflächen dargestellt. Die Waldersatzflächen wurden bereits auf anderen Flächen, in der Gemarkung Wendelsdorf, Flur 1, Flurstück 125/1 - 6 in Abstimmung mit dem Forstamt Schönberg realisiert.	**Landschaftsplan** Die Ziele des Landschaftsplanes stimmen derzeit nicht mit denen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans überein. Aufgrund der Beanspruchung von Flächen in der Nähe der Bahn, wird die Auswirkung der Änderung der Flächennutzung durch die Gemeinde als nicht erheblich betrachtet. Der Landschaftsplan wird im Zuge zukünftiger Überarbeitungen und Berichtigungen angepasst. Aufgrund der Geringfügigkeit der Flächeninanspruchnahme und der Lage außerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG), wird davon ausgegangen, dass Vereinbarkeit mit den Zielen des Landschaftsplanes der Gemeinde Lüdersdorf im zukünftigen Verfahren hergestellt werden kann. Der geplanten Fortschreibung des Landschaftsplanes der Gemeinde Lüdersdorf im Rahmen künftiger Verfahren wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt. Vorliegende Gutachten werden für die Bearbeitungen herangezogen. Es wird auch davon ausgegangen, dass mit der Vorbereitung einer Bebauung keine Auswirkungen vorbereitet werden, aufgrund derer sich Auswirkungen auf die Grundsätze der landschaftlichen Beurteilung des Gemeindegebietes ergeben. **Flächennutzungsplan** Innerhalb der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche und parallel in direkter Angrenzung an die Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen-Strasburg die Darstellung als Gewerbegebiet. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Schutzgut	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und voraussichtliche Bewertung
h) Erhaltung der best-möglichen Luftqualität	Nicht betroffen	-	-
i) Die Wechselwirk-ungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschut-zes nach den Buchstaben a, c, und d	unerheblich	Wechselwirkungen bestehen	Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltgüter beeinflussen sich gegenseitig. Die Bodenversiegelungen vermindern die Oberflächenwasserretention und -versickerung im Gebiet und erhöhen gleichzeitig den Oberflächenabfluss. Durch die Umnutzung von Waldflächen samt ihrer Randbereiche gehen (Teil-)Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren oder werden beeinträchtigt. Diese Verluste und Beeinträchtigungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der Eingriffsbilanzierung erfasst und durch die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.

5.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 Abs. 1 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Aus dem Jahr 2008 liegt ein Gutachten von BRIELMANN vor („Bestandserfassung und Bewertung der Biotope, Vögel, Amphibien/Reptilien und Heuschrecken“). Dieses ist aufgrund des Alters und der angewandten Methodik nicht mehr zur Bewertung geeignet. Die Anforderungen an einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag haben sich zwischenzeitlich geändert und das Plangebiet hat sich aufgrund natürlicher Sukzession verändert. Es wurde für den Bebauungsplan Nr. 17 ein neues Gutachten durch den Gutachter MARTIN BAUER (Stand 30. August 2016) erstellt.

Zusammenfassend wurde eine Betroffenheit der Brutvogelarten Neuntöter und Sperbergrasmücke durch einen Lebensraumverlust festgestellt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände ist eine CEF-Maßnahme vorgesehen, d.h. eine Maßnahme, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile diese an anderer Stelle funktionsgleich herstellen soll.
Die Maßnahme besteht aus Gehölzanpflanzungen, die als Lebensraum für Neuntöter und Sperbergrasmücke geeignet sind. Die Maßnahme ist südöstlich des Plangebietes, im Bereich des herzustellenden Lärmschutzwalles vorgesehen, ggf. werden andere geeignete Maßnahmenflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

Potentielle Beeinträchtigungen von Amphibien und Reptilien können durch die Errichtung von 10 Lesesteinhaufen im Bereich der Grünflächen im Norden und Osten des Plangebietes, im Bereich der Gräben, vermindert werden.

Die Maßnahmen zum Artenschutz werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ festgesetzt und sind dann durch den Vorhabenträger umzusetzen.

5.5 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Die gesetzlichen Anforderungen an Ausgleichs- und Ersatzregelungen werden durch die Gemeinde beachtet. Insbesondere im Zuge der Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung werden die Anforderungen an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und bestimmt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden konkret den Eingriffsobjekten (maßgeblich Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeinde Lüdersdorf) zugeordnet. Es ist davon auszugehen, dass der Ausgleich nicht innerhalb des Gebietes umgesetzt und realisiert werden kann und somit externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

Die erforderlichen Maßnahmen werden im Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ bestimmt und verbindlich festgesetzt.

6. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Folgenden ist der tatsächlich vorhandene naturräumliche Bestand zu betrachten. Bei Nichtdurchführung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf werden die vorhandenen degradierten Grünlandbereiche bei unterlassener Nutzung voraussichtlich weiter ruderalisieren, es käme aufgrund der umgebenden Gehölzstrukturen zur Gehölzsukzession (Verbuschung) und langfristig zur Waldentwicklung. Ohne menschliche Einwirkungen würden sich demnach die Flächen langfristig wohl als Wald entwickeln und der gesetzliche Waldabstand wäre für die bereits vorhandene Bebauung dann nicht mehr gewährleistet.

Die Flächen würden entsprechend der aktuellen Vorgaben der übergeordneten Planungen und der Darstellungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf als Waldflächen entwickelt werden.

7. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt derzeit nicht über alternative Standorte für die Wohnbauflächenentwicklung, die zeitnah entwickelt werden können. Dieser Bereich ist in Ergänzung der ortszentralen Lage geeignet, das Grundzentrum Lüdersdorf und den Siedlungsstandort zu stärken. Die hervorragende infrastrukturelle Ausstattung und gute verkehrliche Anbindung sind die entsprechende Grundlage dafür. Andere geeignete Standorte stehen insbesondere aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit derzeit nicht zur Verfügung. Detaillierte Erläuterungen zu Planungsalternativen sind im städtebaulichen Teil der Begründung unter Punkt 4.3 dargestellt.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Luft, Boden und Wasser lagen keine konkreten Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des LINFOS genutzt. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen voraussichtlich keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

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.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen. Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.
Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft:

- den Schutz des Grundwassers, und des Oberflächenwassers,
- die Einhaltung der Maßnahmen zum Artenschutz,
- 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.

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.
Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen ist durch die Gemeinde vorgesehen. Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

9. Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Vorhaben aufgrund der beschriebenen Auswirkungen möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Diese geplanten Eingriffe sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren und durch Minimierungsmaßnahmen zu mindern.

Natura2000-Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Unter Berücksichtigung von geeigneten Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können zu erwartende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gemindert bzw. ausgeglichen werden.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat die Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes in ihrer Sitzung am ……..…… gebilligt.

Lüdersdorf, den……..…… (Siegel)

……..
Dr. Huzel
Bürgermeister der Gemeinde Lüdersdorf

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Lüdersdorf durch das:

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