

## **Begründung**

**zur 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes  
der Gemeinde Lüdersdorf (2006),**

**im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9,  
Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- und  
Ferienhäusern“,  
für den Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil  
Schattin**

**AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR**

Lüdersdorf, im Juni 2015

## **Inhalt :**

---

- 1. Allgemeines**
    - 1.1 Anlass und Aufgabe
    - 1.2 Bestandteile des Planes
    - 1.3 Rechtliche Grundlagen
  
  - 2. Erläuterungen zu den Änderungen**
    - 2.1 Städtebaulicher Inhalt
    - 2.2 Natur- und Landschaftsschutz, Kompensationsmaßnahmen
    - 2.3 Immissionsschutz
    - 2.4 Klimaschutz
    - 2.5 Artenschutz
    - 2.6 Altlasten
    - 2.7 verkehrliche und stadttechnische Erschließung
    - 2.8 Bodendenkmale
    - 2.9 Kosten, Finanzierung, Planverwirklichung
  
  - 3. Kennziffern**
  
  - 4. Hinweise**
  
  - 5. Arbeitsvermerk**
  
  - 6. Anlage**
- 

- 1. Allgemeines**
  - 1.1 Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Lüdersdorf liegt im Nordwesten von Mecklenburg–Vorpommern, im Landkreis Nordwestmecklenburg und gehört dem Amtsbereich Schönberger Land an.

In der Gemeinde leben 5.123 Einwohner (Stand: 30.06.2013).

Die Gemeinde Lüdersdorf ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) als Grundzentrum innerhalb der Stadt-Umland-Region der Hansestadt Lübeck eingestuft.

Im RREP WM ist der Bereich in einem Bereich Tourismusraum / Tourismusentwicklungsraum dargestellt. Südlich dieses Bereiches grenzt ein Bereich Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege an. Westlich und östlich des Bereiches befinden sich Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege. Der Geltungsbereich selbst befindet sich nicht innerhalb dieser für den Naturschutz und die Landschaftspflege gesicherten Bereiche.

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (2006).

Eine 1. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist aufgestellt und befindet sich noch im Verfahren, welches weitergeführt werden soll, aber noch nicht abgeschlossen ist.

Die nachfolgend beschriebene Planänderung bezieht sich auf den wirksamen Flächennutzungsplan, die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf (2006).

Der Geltungsbereich der Planänderung, der ehemalige Standort der Grenztruppen der ehemaligen DDR, befindet sich westlich der Ortslage Schattin in der Gemeinde Lüdersdorf. Die Umgestaltung und funktionelle Aufwertung dieses Bereiches ist seit vielen Jahren Planungsziel der Gemeinde Lüdersdorf.

In den späten 90-er Jahren wurde dazu ein Bebauungsplanverfahren mit dem Planungsziel eingeleitet, in diesem Bereich einen Hotelkomplex mit Ferienhäusern zu errichten. Dieses Planverfahren konnte jedoch nicht erfolgreich beendet werden.

Die zwischenzeitliche Nutzungen des Bereiches als Hotelstandort, ergänzt mit Wohn- und Wohnheimnutzungen und kleingewerblichen Nutzungen, erfolgte ohne eine bauplanungsrechtliche Legitimation durch einen verbindlichen Bebauungsplan.

Für die Entwicklung des Standortes sind erhebliche finanzielle Anstrengungen zu unternehmen. Die bauplanungsrechtliche Absicherung des dafür vorliegenden perspektivischen Nutzungskonzeptes muss erfolgen, um für die Gemeinde Lüdersdorf und den heutigen Grundstückseigentümer die entsprechende Planungssicherheit zu schaffen.

Die Gemeinde Lüdersdorf verfolgt mit der Planänderung folgendes Ziel:

Entwicklung des Standortes als Standort des sanften Tourismus im vorhandenen Netzwerk touristischer Nutzungen in der Region

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf ist das Plangebiet der ehemaligen Kaserne im Ortsteil Schattin als Sonderbaufläche „Hotel und Ferienhaus“ dargestellt. Diese Darstellung zielt auf einen Hotelbetrieb mit Ferienhäusern ab. Die Ferienhäuser sind hier als untergeordnet zu sehen.

Die neue Planung der Gemeinde Lüdersdorf für diesen Bereich sieht die Errichtung eines Reiterhofes mit der nötigen Infrastruktur sowie Wochenend- und Ferienhäusern vor. Dazu hat die Gemeinde das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 9 eingeleitet, welches nach vollzogenen frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB nunmehr im Parallelverfahren zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes weiter geführt wird.

Der Reiterhof steht hierbei im Nutzungsvordergrund und wird laut des Planungskonzeptes auch Hauptvoraussetzung für die Errichtung und Nutzung der Wochenend- und Ferienhäuser sein. Diese Entwicklung im Plangebiet ist nicht mit dem Hotelbetrieb aus der ursprünglichen Darstellung gleichzusetzen.

Entsprechend der neuen Zielsetzung zur Entwicklung des Bereiches entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 9 ist für den Bereich daher diese 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufzustellen, da der Bebauungsplan ansonsten nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

Nach Vorschlag des Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus M-V ist für diese F-Planänderung ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB zu wählen, d.h. ein einstufiges Verfahren, welches parallel zum Verfahren nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 9 erfolgen muss. Von den frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 und 4 jeweils Abs. 1 BauGB kann für diese Planänderung abgesehen, da inhaltlich auf das vorrangegangene frühzeitige Beteiligungsverfahren im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 9 abgestellt werden kann.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB abgesehen.

Diese 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Landkreis Nordwestmecklenburg am 13.05.2015 genehmigt.

## 1.2 Bestandteile des Planes

Bestandteile der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf sind die beigefügten Planausschnitte, Planzeichnungen im Maßstab 10.000, für die rechtswirksame Fassung aus 2006 und die geplante Fassung der 2. Änderung, sowie diese zugehörige Begründung.

### 1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf bilden:

- das Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. 2014 I, Nr. 53, S. 1748)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO ) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I, S.1509), in Kraft seit dem 30.07.2011.
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

Die Gesetze und Verordnungen gelten in ihrer letztgültigen Fassung.

## 2. Erläuterungen zu den Änderungen

### 2.1 Städtebaulicher Planinhalt

Die Darstellung der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplans schafft die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung der in Rede stehenden Fläche des ehemaligen Kasernengeländes für den Nutzungskomplex Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern. Im parallel zu diesem F-Plan-Änderungsverfahren laufenden B-Planverfahren werden die einzelnen Nutzungsbereiche des Gebietes bzgl. ihrer konkret zulässigen Nutzungen definiert und entsprechende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf soll in folgendem Bereich geändert werden:  
Bereich des ehemaligen Kasernengeländes im Ortsteil Schattin, begrenzt im Norden, Westen und Süden durch Wald und im Osten durch die Waldstraße

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3,83 ha der Gemarkung Lenschow, Flur 1, Flurstücke bzw. Teile der 10/5, 10/6, 10/7, 10/8, 10/9 und 10/10.

Die für den Bereich des ehemaligen Kasernengeländes im Ortsteil Schattin ausgewiesene Zweckbestimmung der Sonderbaufläche „Hotel und Ferienhäuser“ wird geändert in:

Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern“ nach § 11 BauNVO.

Die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB wird zurück genommen.

Der Bereich zwischen dem Wald und dem Sonstigem Sondergebiet wird als Grünfläche entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

### 2.2 Natur – und Landschaftsschutz, Kompensationsmaßnahmen

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 9 „Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern“ ist zu sichern, dass die Natur und Landschaft in den Planungsbereichen so wenig wie möglich durch die neuen Nutzungen beeinträchtigt werden.

Der konkrete Kompensationsbedarf ist in Verfahren zum Bebauungsplan zu ermitteln und darzustellen.

	Kompensation notwendig ?, / neue Ausgleichsflächen notw.?
Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- Ferienhäuser“ entsprechend des B-Planes Nr. 9	ja / ja

Entsprechend des Standes der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 9 ist davon auszugehen, dass Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planänderung für die zu realisierende Kompensation heran gezogen werden müssen.  
Die Realisierbarkeit dieser Maßnahmen ist im B-Planverfahren nachzuweisen.

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Errichtung von artgerechten Anlagen für den Freizeit-Pferdesport und die Schaffung von qualitätvollen Aufenthaltsbereichen für die Freizeit-Pferdesportler. Mit dem Flächenangebot für eine geplante Reithalle und den angrenzenden Ausreitflächen im Plangebiet selbst wird ein sehr gutes Angebot für den Freizeit-Reitsport am Standort geschaffen.

Das regionale Reitwegesystem schließt direkt nördlich des B-Plangebietes an. Dieses System ist in nördliche Richtung vernetzt. Die Gemeinde Lüdersdorf nimmt im Landschaftsplan 2003 darauf bereits Bezug und hat die Reitwege entsprechend im Planwerk dargestellt.

Der große Standortvorteil für dieses Vorhaben ist, dass diese Wege direkt nördlich des Standortes des geplanten Reiterhofes anschließen. Es ist daher kein An- und Rückritt zum Erreichen der Reitwege notwendig. Auch kann ein Teil der notwendigen Aufwärmphase der Pferde vor dem eigentlichen Ausritt auf den direkt am Standort befindlichen Ausrittflächen ausgeführt werden.

Für Hobby- und Freizeitsportler sind Ausrittstrecken von 10 km bis 25 km attraktiv, wobei Ausritte über 15 km eher die Ausnahme bilden. Ein langer Rundweg für Ausritte von 10 km bis 20 km ausgehend von dem Reiterhof wird als gut angesehen. (Quelle: Dagmar von Janowsky, Inaugural-Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde der Forstwissenschaftlichen Fakultät der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg im Breisgau 2001). Die o.g. Reitwege lt. Landschaftsplan weisen eine Rundweg über 25 km auf.

Das Angebot an regionalen Reitwegen befindet sich damit innerhalb des vom o.g. Verfasser, Frau Dagmar von Janowsky, benannten anzustrebenden Rahmens für die Länge der möglichen Ausritte für Freizeitreiter.

Außerdem bietet das Reitwegesystem Anschlüsse in Richtung Norden und Osten, so dass auch weiterführende Ausritte in die Region möglich sind.

Mit dem Standort des Plangebietes kann ein weiterer Baustein zur entsprechend des Tourismuskonzeptes M-V angestrebten Vernetzung von Angeboten für den Freizeit-Reitsport geschaffen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Reitwegekonzept entsprechend des Landschaftsplanes 2003 bisher nicht vollständig umgesetzt werden konnte.

Die Gemeinde Lüdersdorf (auch das Land M-V lt. Tourismuskonzept M-V) hat großes Interesse an der weiteren Entwicklung des Wander-, Rad- und Reitwegenetzes in der Region.

Die Gemeinde Lüdersdorf wird konstruktiv bei der Weiterentwicklung eines diesbezüglich regionalen Entwicklungskonzeptes mitarbeiten.

Die Planungen für dieses Vorhaben in Schattin gehen nicht davon aus, dass neue Reitwege entstehen müssen.

Da das Bewegungsangebot und das Ausrittangebot für die Freizeit-Pferdesportler am Standort selbst, durch eine geplante Reithalle und die angegliederten Grünflächen im Plangebiet, wird sich das Reitaufkommen in der Region zwar erhöhen, die Ausweisung neuer Reitwegen wegen dieses neuen Angebotes für den Reitsport ist jedoch nicht notwendig.

### **2.3 Immissionsschutz**

Mit dem im weiteren Planverfahren notwendigen verbindlichen Bebauungsplan sind die Belange des Immissionsschutzes tiefergehend zu betrachten.

#### **Straßenverkehrslärm**

Der Bereich der Planänderung grenzt im Osten unmittelbar an die Waldstraße (Gemeindestraße). Die Waldstraße dient ausschließlich der Erschließung des Plangebietes.

Die übergeordnete Straße Utecht-Herrnburg, an die die Waldstraße anbindet, befindet sich ca. 350 m östlich des Plangebietes.

Wegen des großen Abstandes und der relativ geringen Verkehrsbelegung der Straße Utecht/Herrnburg sind keine Beeinträchtigungen aus Sicht des Immissionsschutzes zu erwarten. Unzumutbare Immissionen aus der verkehrlichen Belastung aus den verkehrlichen Anforderungen der Nutzung des Baugebietes selbst (Anliegerverkehr Wochenend- und Ferienhäuser und Bewohner; Zulieferung und Transport zum Komplex Reithalle/Stallanlagen) sind nicht zu befürchten, da für diese spezifischen Zufahrtsanforderungen die vorhandenen drei Zufahrten von der Waldstraße genutzt werden können.

Die Bundesautobahn BAB 20 befindet sich ca. 600 m nordwestlich des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zwischen dem Plangebiet und der BAB 20 befindet sich durchgehend ein Nadelwaldgebiet.

Bei dem SO-Gebiet handelt es sich um einen Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern, d.h. eines Bereiches mit besonders vielen Aktivitäten rings um den Pferdesport. Damit ist dieses Gebiet kein Erholungsbereich mit einem besonders hohen Ruhebedürfnis, wie z.B. ein Klinik- oder Kurgebiet. Unter Berücksichtigung der Spezifik des Baugebietes als Freizeit- und Ferienbereich als Teil eines durch Aktivitäten rund um den Reitsport bestimmten Bereiches, wird eingeschätzt, dass unter Abwägung der Vorteile der Standortwahl für die gemeindliche Entwicklung und der positiven Auswirkungen für die Entwicklung des sanften Tourismus in der Region die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 als hinnehmbar eingeschätzt wird.

Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungsarten innerhalb des Plangebietes werden auch bzgl. des Immissionsschutzes nicht gesehen, da der Gesamtcharakter des Plangebietes und die einzelnen Bereiche gesondert durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan definiert werden und damit hinreichend auf die einzelnen Auswirkungen der jeweiligen Nutzung abgehoben werden kann.

#### Fluglärm

Das Territorium der Gemeinde Lüdersdorf befindet sich im Einzugsbereich des Flughafens Lübeck. Immissionen aus dem Flugbetrieb des Flughafens Lübeck sind nicht auszuschließen.

#### Gewerbelärm

Entwicklungsziel für den Bereich ist die Errichtung eines Reiterhofes mit Wochenend- und Ferienhäusern.

Der Bereich wird gekennzeichnet sein durch Aktivitäten rings um den Pferdesport und die notwendigen, nicht störenden, kleingewerbliche Nutzungen für den Service rund um den Pferdesport. Aus Ausmaß der Immissionen ist gebietsspezifisch und wird nicht zur Beeinträchtigung ruhebedürftiger Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet führen, welches zweckgebunden kein Erholungsbereich mit einem besonders hohen Ruhebedürfnis darstellt.

#### Geruchimmissionen aus der Landwirtschaft und dem Pferdesport

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum. Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung benachbarter Flächen sind daher vollständig nicht auszuschließen.

Der Standort wird mit der Zielstellung der Nutzung für den Pferdesport entwickelt. Diesbezügliche Immissionen aus der Stallanlage bzw. von den Freiflächen sind nicht auszuschließen. Für die Stallanlagen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Lüftungssysteme zu installieren.

#### sonstige Immissionen

Beabsichtigte Bauungen von Grundstücken sind unter Berücksichtigung des Standortes so zu planen und bautechnisch so auszuführen, dass sichergestellt ist, dass der Entstehung von Nutzungskonflikten durch Beeinträchtigungen durch Rauchbelästigungen durch das Betreiben und das mögliche Nutzungsverhalten des Betreibers von Feuerungsanlagen, Zweitfeuerstätten sowie Zusatzfeuerstätten für feste Brennstoffe und deren erforderliche Lagerung aus den Außenwohnbereichsgrundstücken unabhängig von der Nennwärmeleistung, die der 1. BImSchV unterliegt, vorgebeugt wird.

## 2.4 Klimaschutz

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion ergibt aus der Lage am Rande besiedelter Flächen im Übergang zum unbebauten Landschaftsbereich. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima in „kleinen Ortslagen“.

Mit dem Planvorhaben, Entwicklung eines Standortes für den sanften Tourismus, Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern, auch unter Ausnutzung vorhandener baulicher Anlagen, wird ein Beitrag zur effizienten Flächennutzung geleistet.

Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Klimabelastungen. Der Geltungsbereich ist relativ klein, die Flächenversiegelung wird sich nicht wesentlich erhöhen. Zum ursprünglichen Zustand 1990 hat der Standort sogar eine erhebliche Flächenentsiegelung erfahren.

Mit dem Vorhaben werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Entwicklung vollzieht sich auf bebauten, ehemals bebauten bzw. ehemals stark belasteten Flächen.

Moderne Heizmedien können zur Nachhaltigkeit in der Wärmeversorgung beitragen.

Auf ggf. im Zuge des Klimawandels zu erwartende Ereignisse wie Starkregen oder Starkwind kann in der verbindlichen Bauleitplanung durch einen hohen Anteil von Grünflächen, d.h. Flächen, die der Versickerung von Regenwasser zur Verfügung stehen, technische Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und die Wahrung des notwendigen Waldabstandes, reagiert werden.

Mit der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden großräumige Grünflächen im Plangebiet ausgewiesen.

Die Planaussagen entsprechen den Anforderungen des Klimaschutzes.

## **2.5 Artenschutz**

Im Zuge der weiterführenden Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 9 wurde durch das Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, eine Artenschutzrechtliche Einschätzung zum Standort erarbeitet. Diese Artenschutzrechtliche Einschätzung vom 30.07.2013 ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass ein aus § 44 Abs. 1 BNatSchG ableitbares Zugriffsverbot nicht vorliegt, da Handlungen, die zu einer Tötung, Zerstörung oder Verletzung relevanter Arten, ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. zu einer Zerstörung von Nistplätzen, Gelegen, Fortpflanzungs- und Ruhequartieren, Rastplätzen etc. führen könnten, nicht gegeben sein werden.

Eine Gefahr massiver Störungen durch die vorgesehenen Bauvorhaben, Nutzungen und damit eine Vergrämung, ungünstigsten Falls auch Aufgabe von Brut- und Entwicklungsstadien etc., kann auch außerhalb der direkten Eingriffsfläche ausgeschlossen werden.

Präventive Minderungsmaßnahmen, um Auswirkungen für diese Arten zu vermeiden, so dass ihre Bestände nicht beeinträchtigt werden bzw. im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben sowie nach § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten weiterhin erfüllt werden, sind entsprechend dieser Artenschutzrechtlichen Einschätzung nicht erforderlich.

## **2.6 Altlasten**

Entsprechend des heutigen Kenntnisstandes ist auf dem Gelände und im Nahbereich des Geltungsbereiches des Plangeltungsbereiches kein Altlastverdacht verzeichnet.

Sollten im Zuge der Erschließung des Gebietes Bodenveränderungen oder Altlasten erkennbar werden, so sind die notwendigen Maßnahmen mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg und Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg abzustimmen.

## **2.7 verkehrliche und stadttechnische Erschließung**

### **Verkehrerschließung**

Die äußere Verkehrerschließung des Plangebietes erfolgt über die Waldstraße (Gemeindestraße). Die Waldstraße mündet in ca. 400 m in die Verbindungsstraße Utecht – Herrnburg ein. Damit ist das Plangebiet an das regionale Straßensystem angebunden.

Die Fahrbahnbreite beträgt  $B = 5,50 \text{ m}$  (Bankett  $b = 0,50 \text{ m}$ , Fahrbahn  $> 4,50 \text{ m}$ , Bankett  $0,50 \text{ m}$ ).

Für den Begegnungsfall PKW/PKW ist gemäß RAS 06 eine Fahrbahnbreite von 4,75 m erforderlich, mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen 4,10 m. Für den Begegnungsfall LKW/PKW ist eine Fahrbahnbreite von 5,55 m erforderlich, mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen 5,00 m. Für den Begegnungsfall LKW/LKW ist eine Fahrbahnbreite von 6,35 m erforderlich, mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen 5,90 m. Die Bankette sind dabei nicht auf die Fahrbahnbreite anzurechnen. Nach der RStO 128 Richtlinie für die Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen) ist eine Wohn- und Sammelstraße, Straßenkategorie ES IV der Belastungsklasse Bk 0,3 bis Bk 1,0 zuzuordnen.

Der vorhandene Aufbau der Straße entspricht näherungsweise der Tafel 2, Zeile 4, Bk 1,0, und ist somit ausreichend tragfähig.

Die verkehrliche Belegung wird sich durch die möglichen Nutzungen nicht wesentlich zum bereits vorhandenen/ehemaligen Verkehr zur Hotelanlage/Wohnheim erhöhen. Der zeitliche Versatz der Verkehrsbelegung durch die unterschiedlichen Nutzer wird das Verkehrsaufkommen über die gesamten Tagstunden ausdehnen, so dass nicht mit einer Ballung der entstehenden Verkehre zu rechnen ist.

Nördlich des Plangeltungsbereiches beginnt in Fortführung der Waldstraße nach Norden ein kombinierter Reit-, Rad- und Wanderweg. Über diesen Weg ist das Plangebiet an das Reitwegesystem der Gemeinde/Region angebunden.

Südlich des Plangeltungsbereiches verläuft der Rad- und Wanderweg in Richtung Groß Grönau über die neue Brücke über die Wakenitz.

#### Ableitung von Niederschlägen

Der Zweckverband Grevesmühlen hat mit der „Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen“ ... vom 27. September 2000 geregelt, dass der Grundstückseigentümer für unbelastetes oder gering verschmutztes Niederschlagswasser, das nach Maßgabe der genannten Satzung versickert wird, beseitigungspflichtig ist.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist nachgewiesen.

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Verkehrsflächen kann im Plangebiet ebenfalls zur Versickerung gebracht. Dabei kann das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken in einen Systemausbau einbezogen werden.

Die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser bedarf grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen.“

#### Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung wird aus dem öffentlichen Netz realisiert. Die Zuleitung erfolgt aus dem Netz des Zweckverbandes Grevesmühlen aus Richtung Osten über eine Wasserversorgungsleitung DN 100.

Sollten sich durch ggf. Grundstücksverkäufe Veränderungen am derzeitigen Trinkwasserversorgungssystem notwendig machen, ist die Planung und Umsetzung des Trinkwasserkonzeptes über eine Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband zu regeln.

Die Erschließungsplanung ist frühzeitig mit dem Versorger, dem Zweckverband Grevesmühlen, abzustimmen.

Für das notwendige Brauchwasser zur Versorgung der Pferde und Bewässerungsanlagen für Freiflächen des Pferdesports werden zusätzlich zu der vorhandenen Bohrung im Bereich des jetzigen Regenwasserrückhaltebeckens Bohrungen zur Wasserentnahme erfolgen. Die entsprechenden Genehmigungsverfahren sind dazu durchzuführen.

Da es sich um Brauchwasser handelt darf dieses nicht auf gleichen Leitungswegen transportiert werden darf wie Trinkwasser. Daher ist für Brauchwassernutzung ein von den Trinkwasserleitungswegen unabhängiges Rohrsystem zu nutzen.

Wenn das geförderte Brunnenwasser als Trinkwasser also als Wasser für den menschlichen Gebrauch nach § 3 (1) Trinkwasserverordnung, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 22 G v. 7.8.2013, das zum Trinken, zum Kochen, zur Zubereitung von Speisen und Getränken oder insbesondere zu den folgenden anderen häuslichen Zwecken bestimmt ist:

- aa) Körperpflege und -reinigung,
  - bb) Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß mit Lebensmitteln in Berührung kommen,
  - cc) Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Kontakt kommen,
- genutzt wird, dann besteht eine Anzeigepflicht nach § 13 Trinkwasserverordnung beim Gesundheitsamt.

Gemäß § 14 (6) TrinkwV haben der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Hausinstallationsanlage Trinkwasserproben durchführen zu lassen, um sicherzustellen, dass das Wasser für den menschlichen Gebrauch den Anforderungen dieser Verordnung entspricht.

Das bedeutet für dieses Bauprojekt: Vor Inbetriebnahme der Hausinstallationsanlage ist eine amtliche Trinkwasserprobe beim Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst in Auftrag zu geben, die eine Grundlage zur Nutzung des Gebäudes darstellt.

Es ist darauf zu achten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche oder Gerüche entstehen, welche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen.

Die Genehmigung der vorhandenen und geplanten Wasserentnahme ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg vom Vorhabensträger im Planverfahren zu beantragen.

Der Plangeltungsbereich ist nicht an das zentrale Abwassernetz der Region angeschlossen.

Durch den Zweckverband Grevesmühlen wurde 1994 ein Antrag auf Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht nach § 40 LWaG M-V gestellt. Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat daraufhin den Zweckverband Grevesmühlen bis zum 31.03.2020 von der Abwasserbeseitigungspflicht entbunden.

Bisher erfolgte die Schmutzwasserentsorgung über veraltete Kleinkläranlagen mit einem Überlauf des nicht verschmutzten Abwassers über ein Rohrsystem in Richtung Osten zum Schattiner Bach.

Im Jahr 2013 wurde an diesem ausgewiesenen Standort eine neue Kläranlage in einer ersten Ausbaustufe errichtet.

Die wasserrechtliche Erlaubnis ist für den neuen zu ermittelnden Anschlusswert der Kläranlage bei der unteren Wasserbehörde des LK NWM im Zuge der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen zu beantragen. Auch eine Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband Stepenitz/Maurine ist dann ggf. notwendig.

Das Platzangebot für die Erweiterung der Kläranlage ist in der Örtlichkeit vorhanden.

Für die im Plangebiet vorgesehenen und mit der verbindlichen Bauleitplanung zu definierenden Kapazitäten für die Betreiber-Wohnungen kann die Schmutzwasserentsorgung auch über neue Kleinkläranlagen erfolgen.

Für die im Plangebiet vorgesehenen und mit der verbindlichen Bauleitplanung zu definierenden Kapazitäten für Wochenend- und Ferienhäuser kann die Schmutzwasserentsorgung auch über abflusslose Sammelgruben erfolgen, wobei der Trinkwasserverbrauch über geeichte Unterzähler nachzuweisen ist.

Sollte es zu Grundstücksverkäufen betreffend der Betreiber-WE, Wochenend- und Ferienhäuser innerhalb des Plangebietes kommen, ist die Schmutzwasserentsorgung zwingend wie oben beschrieben herzustellen und kein Anschluss an die Kläranlage zulässig.

Die innere Erschließung des Plangebietes muss entsprechend des Standes der Technik so erfolgen, dass eine eventuelle spätere Übernahme der Anlagen (Kanäle und vorhandene Kläranlage) durch den Zweckverband Grevesmühlen möglich ist.

Ein Entwässerungskonzept, einschl. der Bemessung der Regenwasserrückhalteanlagen und Bewertung der Löschwassersituation am Standort, wurde im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 9 erarbeitet.

Es ist von einer notwendigen Verfügbarkeit von Löschwasser von bis zu 192 m<sup>3</sup>/h auszugehen.

Die Versorgung des Standortes mit Löschwasser erfolgt über

- das örtliche Wasserversorgungsnetz (ein Hydrant DN 80 befindet sich östlich der Waldstraße außerhalb des Plangeltungsbereiches, die Vereinbarung Gemeinde – Versorger liegt vor)
- das Wasser im vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken (ständiger Wasserstand ist durch ggf. Wasserzufuhr aus dem am RRB befindlichen Bohrbrunnen sicher zu stellen, Volumen ca. 350 m<sup>3</sup>)
- einen Regenwasserspeicher/Zisterne, alte Kläranlage aus DDR-Zeiten
- den Bohrbrunnen am vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken
- ggf. zusätzliche neue Bohrbrunnen für die Brauchwasserversorgung der Pferde des Reiterhofes

Die Löschwasserentnahmestellen sind verkehrlich zugänglich zu halten / zu machen und im Umkreis < 300 m und von < 150 m zu den Bauflächen zu betreiben.

#### Gasversorgung

Der Standort ist nicht an das regionale Gasversorgungsnetz angeschlossen.

#### Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Standortes mit Elektroenergie erfolgt über eine relativ neue Trafostation innerhalb des Plangeltungsbereiches. Versorger ist die E-ON edis AG.

#### Müllabfuhr

Die Abfallentsorgung für die Grundstücke im Plangeltungsbereich erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis als öffentlichem – rechtlichem Entsorgungsträger.

#### Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung des Gebietes wird durch die regionalen Anbieter realisiert.

Innerhalb der ausgewiesenen Versorgungsfläche im Süden des Plangebietes befindet sich ein Stahlgitter-Antennenmast.

### 2.8 Bodendenkmale

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf sind im Plangeltungsbereich und im Nahbereich des Plangeltungsbereiches keine Bodendenkmale dargestellt.

Bodendenkmale befinden südlich des Plangeltungsbereiches in ca. 300 m.

Der Bereich östlich der Wakenitz ist jedoch aus Sicht der Bodendenkmalpflege insgesamt von Bedeutung, so dass jederzeit auch mit dem Auffinden von Bodendenkmalen gerechnet werden kann.

### 2.9. Kosten, Finanzierung, Planverwirklichung

Die Kosten zur Verwirklichung dieser Planänderung werden durch einen Vorhabensträger übernommen werden. Eine entsprechende vertragliche Regelung wird zum Zeitpunkt des abschließenden vorliegen.

Daraus resultiert, dass zur Verwirklichung der Festsetzungen der Planung keine Finanzierungskosten auf die Gemeinde Lüdersdorf zukommen werden.

## 3. Kennziffern

Die Darstellungen der 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf führen zu folgenden Änderungen der Flächenbilanz:

Flächenkategorie	hinzutretende Fläche	entfallende Fläche
Sonderbaufläche Hotel- und Ferienhaus Sonstiges Sondergebiet, § 11 BauNVO Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäuser	+ 2,42 ha	- 2,42 ha
Grünfläche § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB	+ 1,41 ha	- 1,41 ha
Summe	+ 3,83 ha	- 3,83 ha

## 4. Hinweise

### 4.1. Bestand von Ver- und Entsorgungsleitungen

Im ausgewiesenen Plangeltungsbereich bzw. im Nahbereich davon können sich Ver- und Entsorgungsleitungen der Deutschen Telekom AG, des Zweckverbandes Grevesmühlen, der WEMAG AG sowie weiterer Versorger befinden.

Bei Näherung mit Baumaßnahmen an diese Ver- und Entsorgungssysteme sind die entsprechenden Versorger vor Beginn der Baumaßnahmen zu konsultieren.

### 4.2 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

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

### 4.3 Abfallentsorgung

#### 4.3.1 Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

#### 4.3.2 Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).

Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder teeröhlhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe-TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

#### 4.3.3 Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

#### 4.4 Bodenschutz

##### 4.4.1 Auskunft aus dem Altlastenkataster

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, den unteren Bodenschutzbehörden des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

##### 4.4.2 Bodenschutz

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

##### 4.4.3 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

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

#### 5. Arbeitsvermerk

Die Begründung zur 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf wurde durch die Gemeindevertretung am 27.01.2015 gebilligt.

Die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Gemeinde Lüdersdorf in Zusammenarbeit mit dem

Architekturbüro Bürger

Mozartstraße 17

19053 Schwerin

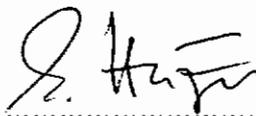
Tel.: 0385 / 79 99 50

Fax: 0385 / 79 99 51, E-Mail: [Architekt-Buerger@t-online.de](mailto:Architekt-Buerger@t-online.de)

erarbeitet und zur Beschlussfassung gebracht.

Die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde durch den Landkreis Nordwestmecklenburg am 13.05.2015 genehmigt (Az.: 13074049-2.Ä-F-2015).

16.06.2015



Prof. Dr. Huzel  
Bürgermeister



#### 6. Anlage Artenschutzrechtliche Einschätzung, Planungsbüro Thomas Böhm, Schattin, 30.07.13

GEMEINDE LÜDERSDORF, B-PLAN NR. 9

Anlage

Schattin, Reiterhof mit Ferienhäusern

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Stand 30.7.2013

Auftraggeber

UBIS GmbH  
Wiesenstr. 7  
19217 Utecht

Bearbeiter:

Dipl. Biol. Bettina Faaß  
Dipl. Ing. Thomas Böhm  
alauda, Dipl.-Biol. Joachim Hoffmann

Verfasser

Planungsbüro Thomas Böhm  
Hauptstr. 14  
23923 Schattin  
Tel: 038821/60505 Fax: /66704  
boehm\_mahnke@yahoo.de

## Vorbemerkungen

Am 09., 15. und 23. Juli 2013 wurden zoologische Erhebungen und eine Revision der zum Abriss bestimmten Gebäude nach Fledermausquartieren auf der Eingriffsfläche durchgeführt. Weiter erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen des Planungsraumes am 4.7.2013.

Die Erhebungen dienen (in Ergänzung des bereits vorgelegten artenschutzrechtlichen Beitrages in der Begründung des B-Planes) einer Einschätzung inwieweit Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vorliegen könnten.



**Abb. 1: Übersichtskarte**  
blauer Rahmen = Planungsfläche



## Vegetationstypen im Untersuchungsraum

Die verwendeten Biototypbezeichnungen entsprechen der „Anleitung für die Kartierung von Biotypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Stand März 2010“, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V)

### Nr. 1:

**Beschreibung:** Kreisrunde Abdeckung ehemaliger Klärgrube. Die Betonplatten sind mit Moosen und Flechten bewachsen, von den Ritzen zwischen den einzelnen Platten her breiten sich zunehmend Arten wärmeliebender Ruderalgesellschaften aus. Im Bereich der Abzäunung rundum wächst eine 1-2m breite ruderale Gras- und Staudenflur.

**Biototyp-Zuordnung:** 14.7.8 (OVP = Parkplatz, versiegelte Freifläche) bzw. 14.11.3 (OBV = Brache der Verkehrs- und Industrieflächen)

**Schutzstatus:** keiner

**Vorherrschende Arten:** Moose, Flechten, *Echium vulgare*, *Artemisia campestris*, *Festuca rubra*, *Oenothera biennis*, *Hypericum perforatum*, *Arrhenatherum elatius*, u.a.

Außenrand: *Calamagrostis epigeios*, *Tanacetum vulgare*, *Artemisia vulgaris*, *Arrhenatherum elatius*, *Festuca rubra*, *Silene alba* u.a.

### Nr. 2:

**Beschreibung:** Sand-/Kies-Fläche, weitestgehend vegetationsfrei.

**Biototyp-Zuordnung:** 11.2.6 Sonstiger Offenbodenbereich (XAS)

**Schutzstatus:** keiner

### Nr. 3:

**Beschreibung:** junge Thujahecke auf wallartiger kleiner Sandaufschüttung. Mit Lesesteinhäufen auf der Südwestseite.

**Biototyp-Zuordnung:** subsumieren unter 14.5.4 Einzelgehöft (ODE), Untercode 13.8.4 Ziergarten (PGZ)

### Nr. 4:

**Beschreibung:** Nährstoffarme mesophile Wiese, relativ artenreich aufgrund zahlreicher zusätzlich vorhandener Ruderalarten trockenwarmer Standorte, wird gelegentlich gemäht. Im bebauungsnahen Bereich mitunter mit nährstoffbedürftigeren Ruderalarten durchsetzt und im Umkreis des Gewässers Nr. 5 relativ lückig bewachsen mit vielen kleinen offenen Bodenstellen, dort stark mit Arten der Trockenrasen und wärmeliebender Ruderalfluren durchsetzt, trockenrasenartig. Es sind jedoch keine Rote-Liste-Pflanzenarten vorhanden.

Am Südwestrand der Bebauung ist ein im Bestandsplan noch nicht verzeichneter Wellblech-Container von etwa 8 x 2 x 2 Kubikmetern Größe aufgestellt. Zwischen diesem Container und der westlich davon verzeichneten Betonplattenreihe wird die Wiese seit längerem nicht gemäht und geht in eine ruderale Gras-Staudenflur (*Convolvulo-Agropyrion*) über.

**Biototyp-Zuordnung:** 9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)

**Schutzstatus:** keiner

**Vorherrschende Arten:** *Lolium perenne*, *Arrhenatherum elatius*, *Dactylis glomerata*, *Achillea millefolium*, *Taraxacum officinale*, *Hypochoeris radicata*, *Agrostis tenuis*, *Rumex acetosella*, *Festuca rubra*, *Festuca ovina*, *Bromus hordeaceus*, *Agropyron repens*, *Trifolium medium*, *Echium vulgare*, *Lotus corniculatus*, *Plantago lanceolata*, *Tanacetum vulgare*, *Trifolium arvensis*, *Trifolium repens*, *Trifolium dubium*, *Hieracium pilosella*, *Arenaria serpyllifolia*, *Artemisia campestris*, *Verbascum nigrum*, u.v.a.

**Nr. 5:**

**Beschreibung:** Künstliches Kleingewässer mit Teichfolie. Wasser sehr klar, bis zu 150cm tief, Wasserspiegel zur Zeit etwa 50cm unter Flur. Ufer gleichmäßig mäßig steil, mit sichtbarem Geotextil abgedeckt. Ufersaum schütter bewachsen mit Krötenbinsen und Arten der umgebenden ruderalen Grasflur. Am Ufer einige junge Gehölze (Grauweiden und Birken). Im Wasser kein sichtbarer Bewuchs bis auf einige Algenwatten und (sehr wenig) Wasserlinsen.

**Biotyp-Zuordnung:** 5.6.4. Zierteich (SYZ)

**Schutzstatus:** keiner

**Nr. 6:**

**Beschreibung:** Gebäude und umgebende versiegelte Hof- und Fahrflächen.

**Biotyp-Zuordnung:** 14.5.4 Einzelgehöft (ODE)

**Schutzstatus:** keiner

**Nr. 7:**

**Beschreibung:** Gärtnerisch überprägte Grünflächen im Umkreis der Gebäude. Mittlerweise durch extensive Nutzung/Pflege mit Spontanvegetation angereichert und mit teilweise ungewöhnlichem Baumartenbestand (z.B. eine junge schlitzblättrige Buche) und Arten der Trittrassen, ruderaler Magerrasen, Wiesen und Waldränder..

**Biotyp-Zuordnung:** 14.5.4 Einzelgehöft (ODE), Untercode 13.8.4 Ziergarten (PGZ)

**Schutzstatus:** keiner

**Nr. 8:**

**Beschreibung:** Sand-/Kies-Fläche, weitestgehend vegetationsfrei. Randlich beginnen artenarme ruderale Staudenfluren zu wachsen.

**Biotyp-Zuordnung:** 11.2.6 Sonstiger Offenbodenbereich (XAS)

**Schutzstatus:** keiner

**Nr. 9:**

**Beschreibung:** Waldrandböschung. Aufgrund unterschiedlich steiler Bereiche und unterschiedlichem Zeitpunkt der letzten Erdbewegung sehr ungleichmäßig gestaltet. Im Westen sehr steil, z.T. wegen Steilheit schütter bewachsen und i.a. stark von Ruderal- und Schlagflurarten überprägt, gelegentlich noch durchsetzt mit Waldarten; nach Osten auslaufend, dort überwiegend von Arten der Eichen-Kiefernwälder geprägt.

**Biotyp-Zuordnung:** 1.14.3 Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte (WLT)

**Schutzstatus:** keiner

**Vorherrschende Arten:** *Betula pendula*, *Quercus robur*, *Salix caprea*, *Populus tremula*, *Sorbus aucuparia*, *Fagus sylvatica*, *Calamagrostis epigeios*, *Rubus spec.* *Rubus idaeus*, *Solidago gigantea*, *Avenella flexuosa*, *Urtica dioica*, *Agrostis tenuis*, *Holcus mollis* u.v.a.

Tiere (Zufallsfunde): Tagfalter (*Apanthopus hyperanthus*, *Maniola jurtina*)

**Nr. 10:**

**Beschreibung:** Eingezäunter Gemüsegarten mit Hühner-Freigehege

**Biotyp-Zuordnung:** 13.8.3 Nutzgarten (PGN)

**Schutzstatus:** keiner

**Nr. 11:**

**Beschreibung:** Waldrandartige Böschung. Höhe wechselnd, bis gut 2m hoch, bewachsen überwiegend mit ruderalen Staudenfluren, stellenweise mit jungem Gehölzanflug, mitunter auch schütter bewachsene steile Bereiche mit Waldarten.

**Biototyp-Zuordnung:** 1.14.3 Schlagflur/Waldlichtungsflur trockener bis frischer Standorte (WLT)

**Schutzstatus:** keiner

**Vorherrschende Arten:** Calamagrostis epigeios, Solidago gigantea, Urtica dioica, Pteridium aquilinum, Lonicera periclymenum, Prunus spinosa, Betula pendula, Festuca rubra, Rubus spec., Carex arenaria, Agrostis tenuis, Rudbeckia spec. , Salix caprea, Rosa spec., Artemisia vulgaris

**Nr. 12:**

**Beschreibung:** Nährstoffarme Wiese auf Sandboden. Als Lagerplatz für Holz u.a. genutzt, deswegen teilweise schütter bewachsen und stark mit entsprechenden Arten kurzlebiger Ruderalfluren und Magerrasen durchsetzt.

**Biototyp-Zuordnung:** 9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)

**Schutzstatus:** keiner

**Vorherrschende Arten:** Plantago lanceolata, Festuca rubra, Dactylis glomerata, Sparganium angustifolium, Tanacetum vulgare, Vicia cracca, Achillea millefolium, Trifolium dubium, Medicago lupulina, Capsella bursa-pastoris, Trifolium arvense, Lolium perenne, Hypochaeris radicata, Hieracium pilosella, Trifolium pratense, Arenaria serpyllifolia, Conyza canadensis, Verbascum nigrum, Agrostis tenuis, Festuca ovina, Galium mollugo, Hypericum perforatum, Jasione montana, Oenothera biennis, Silene alba, Carex arenaria , u.a.

**Nr. 13:**

**Beschreibung:** Lockeres junges Gehölz.

**Biototyp-Zuordnung:** 2.3.4 Aufgelöste Baumhecke (BHA)

**Schutzstatus:** keiner

**Vorherrschende Arten:** Betula pendula, Pinus sylvestris, Salix caprea, Solidago gigantea, Rubus spec. Stellaria holostea, Tanacetum vulgare, Agrostis tenuis, Veronica chamaedris, Calamagrostis epigeios, Aegopodium podagraria, Artemisia vulgaris Arrhenatherum elatius

## Faunistische Bewertung

Als Brutraum für Vögel ist die Fläche, mit Ausnahme der Gebäude, aufgrund fehlender Strukturen nahezu ungeeignet. So konnten während der zwei Begehungen keine Vogelarten festgestellt werden, aufgrund der geringen Größe auch keine revieranzeigenden Arten der Offenlandschaft.

Reproduktionsvorkommen weiterer höherer Taxa nach §7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG sowie BArtSchV können nach den Begehungen ausgeschlossen werden.

Zwar weist die Fläche potentielle Habitats für Reptilien auf (z.B. Zauneidechse), bei den unter optimalen Bedingungen durchgeführten Begehungen wurden jedoch keine Tiere festgestellt. Wahrscheinlich führt die Insellage im Wald (östlich schließt eine Grünland-Niederung an; s. Abb. 1) zu Besiedlungsschranken.

Weiterhin wurden die Gebäude, insbesondere das zum Abriss stehende Bauwerk, nach Fledermausquartieren (Sommerquartiere, Wochenstuben) untersucht.



**Abb. 3:** Zum Abriss vorgesehene Gebäude mit wenig Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse

Die Gebäude weisen glatt verputzte Fassaden mit geschlossenen Fenstern auf und bieten daher bis auf wenige Stellen, wie z.B. an schadhaftem Putz, kaum Unterschlupfmöglichkeiten. Es wurden keine Fledermäuse festgestellt.

Ein Dachstuhl ist aufgrund der Ausführung des Daches als Betondecke nicht vorhanden. Im Randbereich der Dachkonstruktion (z.B. hinter Dachrinnen und Überständen am Giebel) sind Quartiere für kleine Arten nicht gänzlich auszuschließen, aber konstruktionsbedingt wenig wahrscheinlich.

Im Kellergeschoss des Abrissgebäudes sind die meisten Räume aufgrund des Ausbaus als Wohnräume mit glatten Wänden und Decken als Fledermausquartiere ungeeignet. Eine Ausnahme bildet der geräumige Kellerraum mit der Heizungsanlage. Winkel und Nischen sind hier in Mauerdurchbrüchen vorhanden, die geeignete Fledermausquartiere sein könnten. Eine gründliche Sicht- und akustische Kontrolle (mit Ultraschalldetektor) verlief jedoch negativ.

Bezüglich einer reproduktiven Arthropodenfauna auf der Fläche können zahlreiche Heuschrecken- und Käferarten vermutet werden. Auffällig war jedoch die Artenarmut an Lepidopteren.

Diese Einschätzung stellt die einzig mögliche Fallkonstellation dar, ein worst-case-Szenario ist nicht vorstellbar, da für keine evtl. in Betracht kommende besonders oder streng geschützte Art die Habitatanforderungen erfüllt sind.

Sehr differenziert stellen sich die Waldrandstrukturen außerhalb der Planungsfläche dar. Entsprechend ist hier auch eine reduzierte biotoptypische Zoozönose zu erwarten. Insofern kann der Eingriffsbereich als (Teil-) Nahrungsfläche durchaus für einige, vor allem in den Waldrandbereichen potenziell vorkommenden Brutvogelarten einen Teillebensraum darstellen. Dies gilt auch für Fledermäuse (Jagdraum), weniger jedoch für Reptilien.

Alle europäischen Vogelarten gelten nach §7 Abs. 2 Nr. 13 b. BNatSchG als besonders geschützt, ebenso alle potenziell als Nahrungsgast vorkommenden Fledermäuse.

### **Fazit**

**Ein aus § 44 Abs. 1 BNatSchG ableitbares Zugriffsverbot liegt nicht vor, da Handlungen, die zu einer Tötung, Zerstörung oder Verletzung relevanter Arten, ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. zu einer Zerstörung von Nistplätzen, Gelegen, Fortpflanzungs- und Ruhequartieren, Rastplätzen etc. führen könnten, nicht gegeben sein werden.**

Im vorliegenden Planungsvorhaben stellt sich die Frage nach einer artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 34 Abs. 1 u. 2 nicht, da kein Reproduktionspotential für Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Absätze 1 und 5 BNatSchG vorliegt.

Eine Gefahr massiver Störungen durch die vorgesehenen Bauvorhaben und damit eine Vergrämung, ungünstigen Falls auch Aufgabe von Brut- und Entwicklungsstadien etc. kann auch außerhalb der direkten Eingriffsfläche ausgeschlossen werden.

Präventive Minderungsmaßnahmen, um Auswirkungen für diese Arten zu vermeiden, so dass ihre Bestände nicht beeinträchtigt werden bzw. im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben sowie nach § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktionen der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungsstätten weiterhin erfüllt werden, sind nicht erforderlich.

**ANHANG:**  
**Fotodokumentation Biotoptypen**



**Nr. 1**



**Nr. 2**



**Nr. 4**



**Nr. 5**



**Nr. 6**



**Nr. 7**



Nr. 8



Nr. 9



Nr. 10



Nr. 12

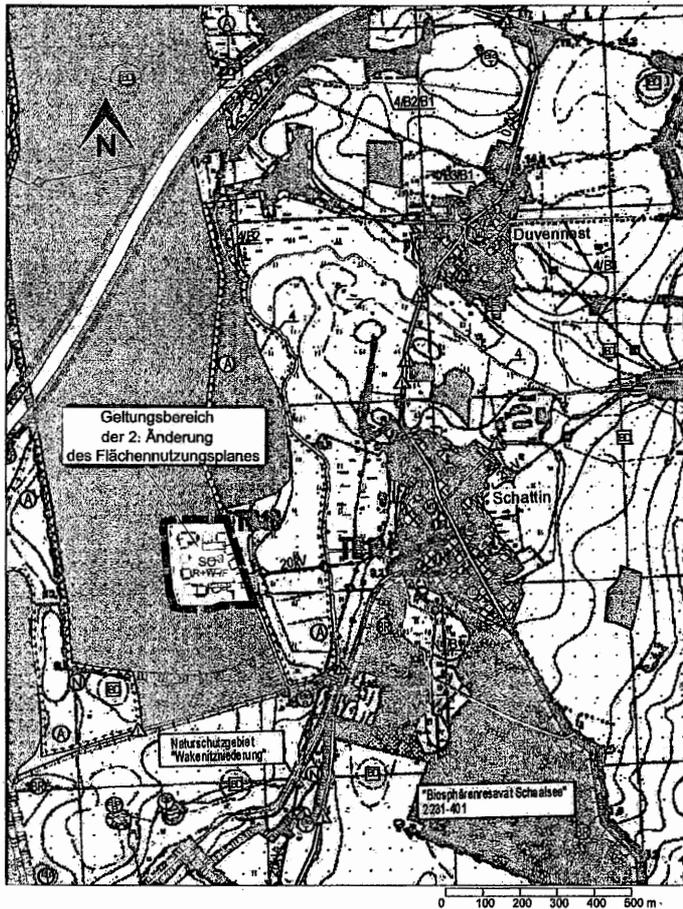


Nr. 13

## Bekanntmachung der Gemeinde Lüdersdorf

### 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9, Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern“, für den Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin

Anlage: Übersichtsplan zum Geltungsbereich



#### hier: Bekanntmachung der Genehmigung

Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat die von der Gemeindevertretung Lüdersdorf am 27. Januar 2015 beschlossene 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf mit Bescheid vom 13. Mai 2015 (Az.: 13074049-2.Ä-F-2015) mit Nebenbestimmungen genehmigt.

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen, eine Auflage und 3 Hinweise, beinhalteten redaktionelle Änderungen.

Die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf umfasst den Bereich des ehemaligen Kasernengeländes im Ortsteil Schattin, begrenzt im Norden, Westen und Süden durch Wald und im Osten durch die Waldstraße.

Die für den Bereich des ehemaligen Kasernengeländes im Ortsteil Schattin bisher ausgewiesene Zweckbestimmung des Sondergebietes „Hotel und Ferienhäuser“ wurde geändert in: Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern“ nach § 11 BauNVO.

**Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.**

Die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf wird mit Ablauf des Tages dieser Bekanntmachung wirksam.

Jedermann kann die 2. Änderung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf, einschließlich der Begründung dazu, im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbe-

achtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Lüdersdorf geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern enthalten oder aufgrund dieser Kommunalverfassung erlassen worden sind, ist nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung unbeachtlich, wenn der Verstoß nicht innerhalb der Jahresfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Gemeinde Lüdersdorf geltend gemacht wird.

Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann stets geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern).

Lüdersdorf, den 16. Juni 2015

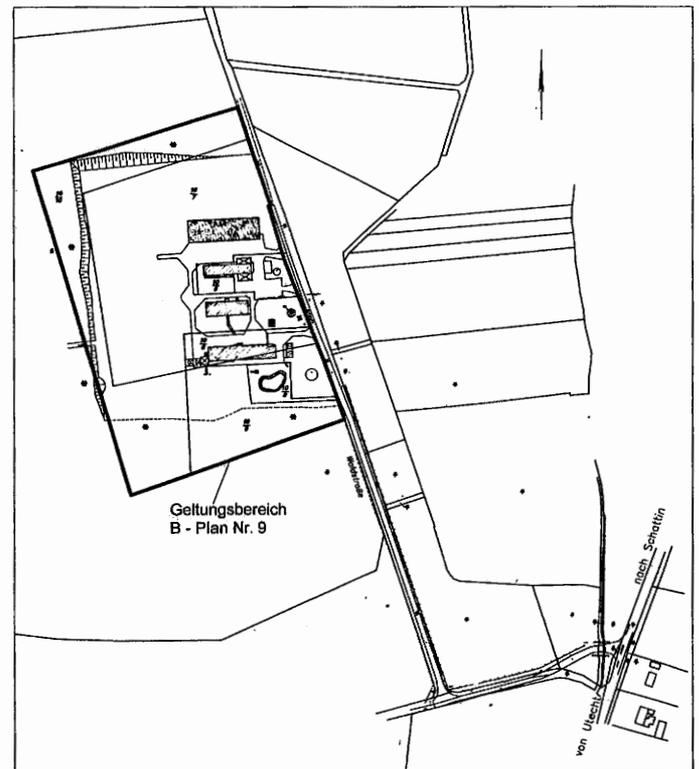
gez. Huzel  
Bürgermeister

(Siegel)

## Bekanntmachung der Gemeinde Lüdersdorf

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf, Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern“ für den Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin

Anlage: Übersichtsplan zum Geltungsbereich



#### hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung Lüdersdorf hat in ihrer Sitzung am 27. Januar 2015 den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Lüdersdorf, Sonstiges Sondergebiet „Reiterhof mit Wochenend- und Ferienhäusern“ für den Bereich des ehemaligen Kasernenstandortes im Ortsteil Schattin, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), einschließlich der Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften, beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 (siehe Anlage) befindet sich westlich der Ortslage Schattin und wird begrenzt

Fachbereich I

Schönberg, den 20. Juli 2015

**Vermerk**  
**zur Verteilung des Amtsblattes Ausgabe 06/2015**

---

Das Amtsblatt Ausgabe 06/2015 – Erscheinungsdatum 26. Juni 2015 – wurde aufgrund des mehrwöchigen Poststreiks im Monat Juni nicht pünktlich verteilt.

Die Verteilung an die Haushalte im Amtsgebiet des Amtes Schönberger Land erfolgte erst mit Datum 17. Juli 2015 – somit sind die entsprechenden Amtlichen Bekanntmachungen erst mit Wirkung vom 18. Juli 2015 in Kraft getreten.

Schönberg, den 20. Juli 2015

gefertigt:  Waschow

20.07.15

LF UGS  
1