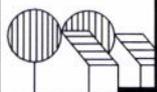
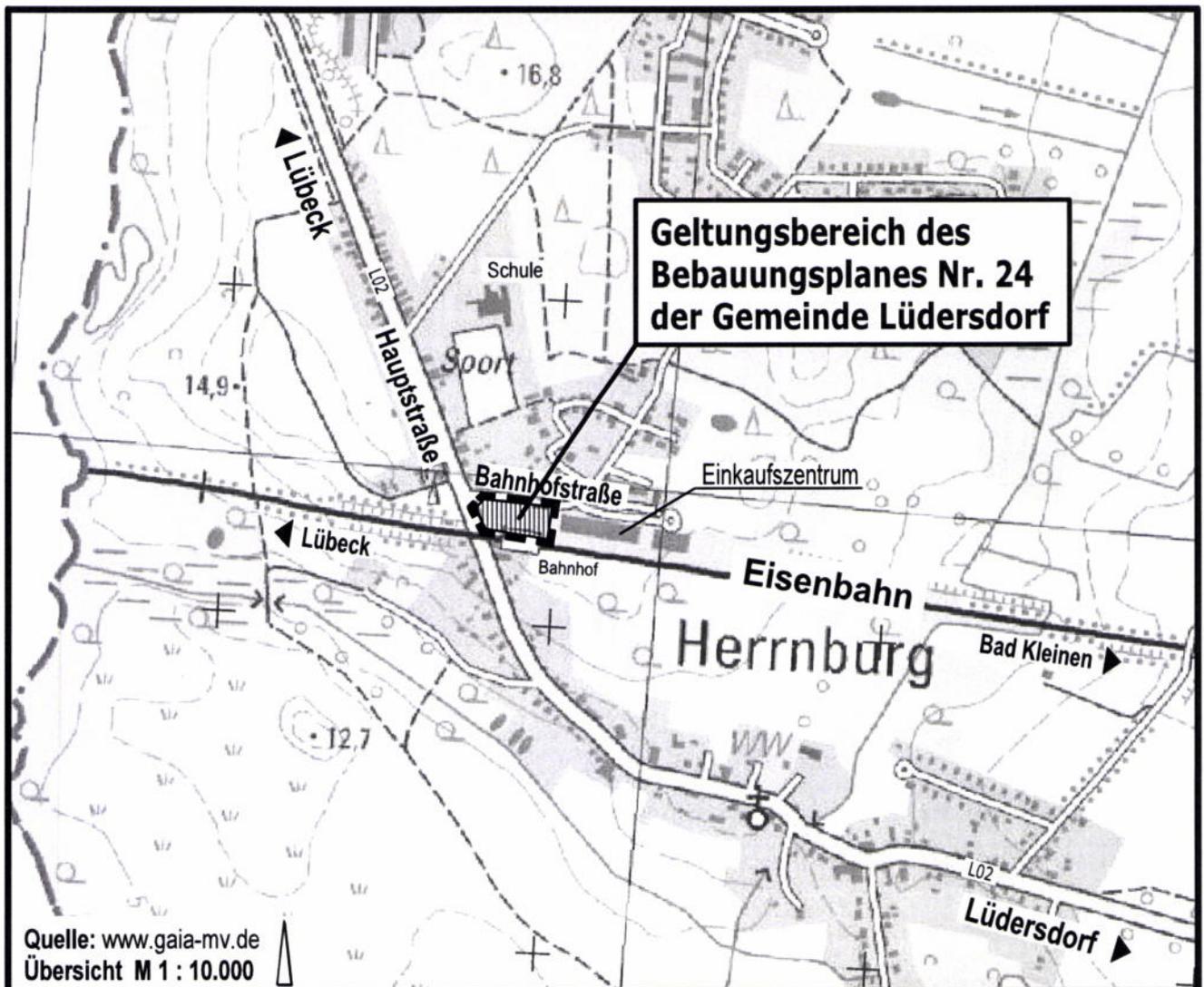


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER GEMEINDE LÜDERSDORF

„EINZELHANDEL AM BAHNHOF“
IM ORTSTEIL HERRNBURG
GEMÄß § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 20. April 2021

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrsburg

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	5
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsgegenstand	5
1.1 Planungsanlass	5
1.2 Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Lage und Größe des Plangebietes	6
1.4 Plangrundlage	7
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen	7
2. Planverfahren	8
2.1 Planverfahren der Innenentwicklung	8
2.2 Verfahrensdurchführung	10
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	11
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	11
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	12
3.3 Flächennutzungsplan	13
3.4 Landschaftsplan	15
4. Beschreibung des Plangebietes	15
4.1 Städtebaulicher Bestand	15
4.1.1 Ortsteil Herrsburg	15
4.1.2 Plangebiet und nähere Umgebung	16
4.1.3 Bahnanlagen	17
4.2 Naturräumlicher Bestand	17
4.3 Topographie, Bodenverhältnisse, Kampfmittel	18
4.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte	19
4.4.1 Internationale Schutzgebiete	19
4.4.2 Nationale Schutzgebiete	19
4.4.3 Geschützte Biotope	21
4.5 Technische Infrastruktur	21
4.5.1 Verkehrsinfrastruktur	21
4.5.2 Ver- und Entsorgung	22
4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	22

5.	Planungsziele und Planungsalternativen	22
5.1	Planungsziele	22
5.2	Städtebauliches Konzept	22
5.3	Planungsalternativen	25
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	25
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	25
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	25
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	27
6.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	29
6.1.4	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	31
6.2	Grünordnerische Festsetzungen	32
6.2.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	32
6.2.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
6.3	Örtliche Bauvorschriften	34
6.4	Nachrichtliche Übernahmen	35
6.4.1	Denkmalschutz - Bodendenkmale	35
6.5	Flächenbilanz	35
7.	Verkehrliche Erschließung	35
7.1	Gesamtbetrachtung und äußere Erschließung	36
7.2	Innere Erschließung	37
7.3	ÖPNV-Anbindung	37
7.4	Fußläufige Erschließung/ Fahrraderschließung	37
8.	Immissionsschutz	38
9.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	42
10.	Ver- und Entsorgung	50
10.1	Trinkwasserversorgung	50
10.2	Schmutzwasserbeseitigung	50
10.3	Niederschlagswasserbeseitigung	51
10.4	Brandschutz/ Löschwasser	51
10.5	Elektroenergieversorgung	52
10.6	Gasversorgung	52
10.7	Telekommunikation	53
10.8	Abfallentsorgung	53
11.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	53
11.1	Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung	53
11.2	Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung	53
11.3	Verkehrliche Auswirkungen	53
11.4	Auswirkungen auf die Umwelt	55
11.5	Kosten	57
11.6	Realisierung des Bebauungsplanes	57

12. Hinweise und Empfehlungen	57
12.1 Bodenschutz	57
12.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft	58
12.3 Grundwasserschutz	58
12.4 Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes	58
12.5 Lichtemissionen	59
12.6 Munitionsfunde	59
12.7 Ver- und Entsorgungsleitungen	59
12.8 Artenschutz	60
12.9 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten	60
12.10 Hinweise der Deutschen Bahn AG	60
12.11 Planersatz	62

TEIL 2	Ausfertigung	63
---------------	---------------------	-----------

1. Beschluss über die Begründung	63
2. Arbeitsvermerke	63

TEIL 3	Anlagen	64
---------------	----------------	-----------

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrsburg der Gemeinde Lüdersdorf, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing Volker Ziegler, 23879 Mölln, Gutachten Nr.19-08-1 vom 30.07.2019.	64
Anlage 2: Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen durch die Erweiterung des Einkaufszentrums in Herrsburg, urbanus GbR, 23552 Lübeck, Gutachten vom 31.08.2018.	64

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf „Einzelhandel am Bahnhof“, Orthofoto überlagert mit Flurstücken, M: 1:2.000	6
Abb. 2: Darstellung des Plangeltungsbereiches auf dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und den Berichtigungen,	14
Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan i.d.F. vom 19.07.2006 mit Berichtigung vom 28.04.2015 nach Berichtigung gemäß Bebauungsplan Nr.24	15
Abb. 4: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (GGB) in der Umgebung des Plangebietes	19
Abb. 5: Darstellung der nationalen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Naturschutzgebiet (NSG))	20
Abb. 6: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotope, Plangebiet rot dargestellt	21
Abb. 7: Teilbereiche der Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen	36
Abb. 8: Geplante fußläufige Verbindungen (Grün)	38
Abb. 9: Lageplan mit Immissionsorten	39
Abb. 10: Prognostizierte Verkehrsbelastung 2030 ohne Umsetzung der Planungen	54
Abb. 11: Prognostizierte Verkehrsbelastung 2030 mit Umsetzung der Planungen	54
Abb. 12: Ursprungsbebauungsplan mit Darstellung des Plangeltungsbereiches	62

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Lüdersdorf befindet sich im Nordwesten der Region Westmecklenburg im Nordwesten Mecklenburg-Vorpommerns. Sie gehört zum Amt Schönberger Land im Landkreis Nordwestmecklenburg, das Gemeindegebiet umfasst ca. 54,3 km². Die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein sowie das Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck befinden sich unmittelbar westlich des Gemeindegebietes.

Seit der Wiedervereinigung ist die Bevölkerungszahl in Lüdersdorf stark angestiegen, es leben 5.320 Einwohner (Stand: 30.06.2018)¹ in der Gemeinde. Siedlungsschwerpunkte sind die Ortsteile Lüdersdorf und Herrnburg. Besonders der Ortsteil Herrnburg profitiert von seiner Lage im Nahbereich der Hansestadt Lübeck. Herrnburg ist ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort.

In Herrnburg, nördlich des Bahnhofes, ist seit 1996 ein Nahversorgungszentrum, bestehend aus einem Edeka-Markt, einem Discounter Aldi sowie mehreren kleineren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben angesiedelt. Planungsziel der Gemeinde Lüdersdorf ist es, dieses Nahversorgungszentrum weiterhin zukunftsfähig zu entwickeln und eine Erweiterung entsprechend den geänderten Marktanforderungen zu ermöglichen.

Anlass der Planung ist ein Antrag des Vorhabenträgers H.O.L.M. Grundstücksgesellschaft mit dem Ziel der Verlagerung des Discounters Aldi aus der Straße „Am Bahnhof“ in die Bahnhofstraße Ecke Hauptstraße, um den geänderten Marktanforderungen gerecht zu werden. Mit der Verlagerung ist eine Umgestaltung und Erneuerung des bestehenden Edeka-Marktes im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Am Bahnhof“ verbunden. Die Erschließung der Einzelhandelsbetriebe erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt des Edeka-Marktes. Der bisherige Standort des Aldi-Marktes wird aufgegeben und so einer neuen Nutzung zugeführt. Die Gemeinde Lüdersdorf favorisiert hierbei eine Nachnutzung als Einzelhandelsstandort, im Besonderen durch Verlagerung kleinerer Geschäfte aus dem Einkaufszentrum. Alternativ ist für die Gemeinde Lüdersdorf auch eine Nachnutzung als Gesundheitszentrum/ Arzt haus mit ergänzenden Angeboten z.B. Fitnessstudio denkbar.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Lüdersdorf stellt mit dem Bebauungsplan Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg die planungsrechtliche Grundlage für eine Verlagerung und Vergrößerung des Discounters Aldi her. Der Satzungsbereich überdeckt und ersetzt im östlichen, kleineren Teil den Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung

¹ vgl. <https://www.schoenberger-land.de/amtsangehörige-Städte-Gemeinden/> Lüdersdorf [Abruf: 16.04.2020]

des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Am Bahnhof“ (Einkaufszentrum Herrnburg) sowie im westlichen, größeren Teil den Geltungsbereich der seit 26. Juni 2015 rechtsverbindlichen Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, welche einen Neubau einer SB-Tankstelle an gleicher Stelle zum Ziel hatte. Die geplante Nutzung kann damit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf entwickelt.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg und umfasst die Flurstücke 235/1, 129/19 und 129/38 sowie nunmehr die Flurstücke 129/46, 129/48 und 129/50 der Flur 1, Gemarkung Herrnburg. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch die Bahnhofstraße,
- im Osten: durch das vorhandene Einkaufszentrum,
- im Süden: durch die Anlagen der Deutschen Bahn AG, Bahnstrecke (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.)
- im Westen: durch die Hauptstraße (L 02).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,48 ha.

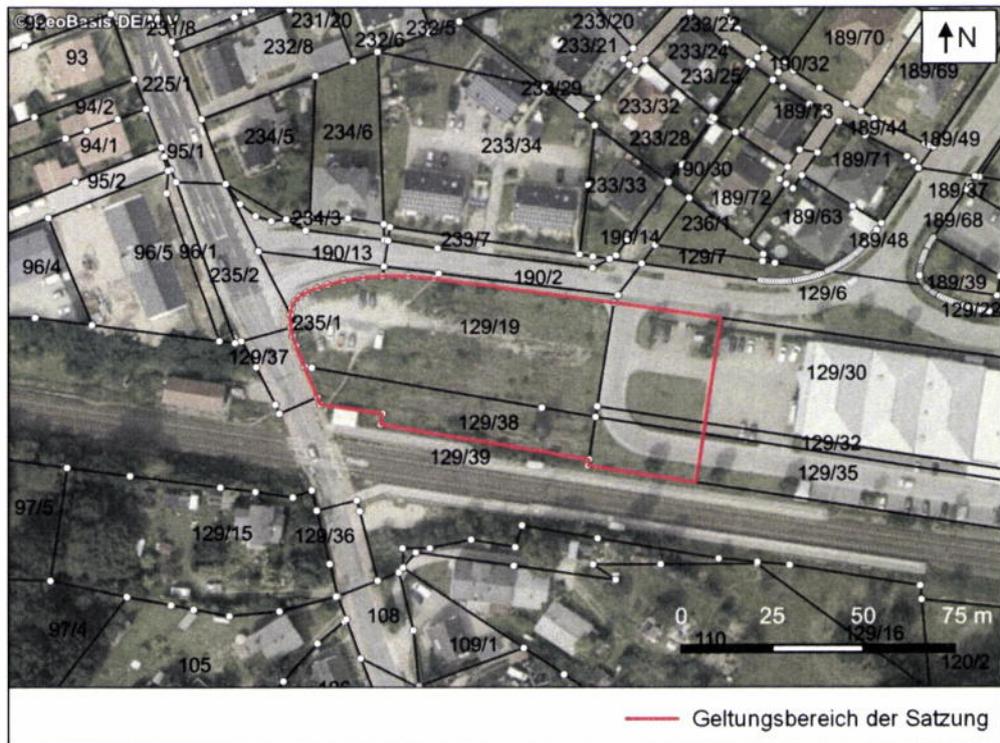


Abb. 1: Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf „Einzelhandel am Bahnhof“, Orthofoto überlagert mit Flurstücken, M: 1:2.000 (Quelle: Herausgeber: GeoBasis-DE/MV; dl-de/by-2-0, Abruf: 29.04.2020, mit eigener Bearbeitung)

1.4 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan im Maßstab M 1:500 mit dem Höhenbezugssystem HN76, und dem Lagebezug Gauß-Krüger-Koordinatensystem S42/83, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Oliver Urban, Ludwigslust, mit Stand vom 10.03.2004.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg besteht aus:

- Teil A -Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M. 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B -Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

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

1.6 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S.344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) in der Fassung vom 23.10.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2. Planverfahren

2.1 Planverfahren der Innenentwicklung

Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrsburg wird in Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich bei dem Plangebiet um eine brach gefallene Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches, die nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Bei dem Plangebiet handelt es sich ursprünglich um eine durch Verkauf freigemachte und gemäß § 23 AEG freigestellte Bahnanlage. Es befinden sich noch Reste alter Gleisanlagen auf dieser Fläche. Die Aufstellung der Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Neubau einer SB-Tankstelle an gleicher Stelle erfolgte 2015 ebenfalls nach §13a BauGB, gelangte jedoch nie zur Umsetzung.

Das Plangebiet berührt keine Außenbereichsflächen und wird vollständig von besiedelter Fläche umgrenzt. Im Norden, Westen und Süden des Satzungsbereichs schließen sich direkt Verkehrsflächen an, auf welche im Norden Wohnbebauung, im Westen und Süden gemischte Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe folgen. In östlicher Richtung grenzt direkt das vorhandene Einkaufszentrum an.

Durch die Insellage innerhalb von bereits bebauten Flächen und der vormaligen Bahnnutzung geht die Gemeinde davon aus, dass es sich um eine Wiedernutzbarmachung einer brach gefallenen Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches handelt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.800 m². Damit liegt der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden kann in jedem Fall unter dem Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Der Bebauungsplan kann gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht hier zu berücksichtigen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn die Zulässigkeit eines Vorhabens vorbereitet und begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt.

Die geplante Nutzung als Einzelhandelsstandort gehört zu den Vorhaben, welche nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Anlage 1 sowie nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Nach Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2 der Anlage 1 Spalte 2 zum UVPG sowie nach Anlage 1 Nr. 30 LUVPG M-V ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO mit einer zulässigen

Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG durchzuführen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb in einem sonstigen Gebiet, in dem ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Der Neubau des Lebensmittelmarktes überschreitet den in Anlage 1 zum UVPG angegebene Prüfwert von 1.200 m² Geschossfläche, der Prüfwert von 5.000 m² Geschossfläche wird, bei einer beabsichtigten Geschossfläche des Lebensmittelmarktes von ca. 2.400 m² jedoch unterschritten. Für dieses Vorhaben ist somit eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Die allgemeine Vorprüfung wird als überschlägige Prüfung in Anwendung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Prüfkriterien durchgeführt. Das Amt Schönberger Land hat für die Gemeinde Lüdersdorf die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG durchgeführt. Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen des mit dem Bebauungsplan Nr. 24 vorzubereitenden Vorhabens hat ergeben, dass mit der Realisierung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Daher sind die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Umweltbericht nicht erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt, so dass das Planverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden kann.

Die Schutzzwecke und Ziele des ca. 150 m westlich beginnenden Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Herrnburger Binnendüne und Duvennester Moor“ (EU-Nummer: DE 2130-302) werden durch das geplante Einzelhandelsvorhaben nicht beeinträchtigt. Es werden überwiegend Ziel- und Quellverkehre, die mit der Nutzung des Aldi-Marktes verbunden sind, stattfinden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es bestehen aufgrund der geplanten Nutzung keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Plangebiet liegt außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen; der Standort berührt keine Achtungs- oder Sicherheitsabstände von Betrieben/Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz. Damit ist nicht abzusehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange sind jedoch in die Planung einzustellen. Der Nachweis, dass die Voraussetzungen nach § 13a BauGB vorliegen wurde damit geführt.

2.2 Verfahrensdurchführung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat in ihrer Sitzung am 19.06.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrsburg gefasst.

Die Planungsanzeige gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) erfolgte am 31.01.2019. Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern nahm zur Planungsanzeige mit Schreiben vom 29.03.2019 Stellung. Entsprechend dem Bewertungsergebnis stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung vom 11.10.2019 bis zum 25.10.2019 im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG, an der Aushangtafel, 23923 Schönberg unterrichten und sich während dieser Frist zur Planung äußern. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die berührten Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.10.2019 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planunterlagen wurden durch die Gemeinde Lüdersdorf am 16.06.2020 geprüft und abgewogen. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Entwurfsunterlagen sowie die Begründung eingearbeitet.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 16.06.2020 die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes gebilligt und zu Auslegung bestimmt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 08.09.2020 bis einschließlich 20.10.2020 in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger-Land statt. Der Auslegungszeitraum wurde aufgrund der Einschränkungen durch die COVID-19-Pandemie für einen Zeitraum von 6 Wochen bestimmt. Aufgrund der Änderung der Hauptsatzung der Gemeinde Lüdersdorf im Zusammenhang mit öffentlichen Bekanntmachungen war die öffentliche Auslegung zu wiederholen. Die Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 21.10.2020 bis zum 23.11.2020 in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger-Land statt und wurde aufgrund der Schließung der Amtsverwaltung ab dem 02.11.2020 somit nicht bekanntmachungsgemäß durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung war demzufolge erneut zu wiederholen. Die erneute Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 07.12.2020 bis zum 22.01.2021 in der Amtsverwaltung des Amtes Schönberger-Land statt. Die Planunterlagen waren während der Öffentlichkeitsbeteiligungen im Internet verfügbar. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgern zu den Entwurfsunterlagen während der Öffentlichkeitsbeteiligungen abgegeben.

Mit Schreiben vom 07.08.2020 wurden die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben.

Die eingegangenen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Verbände zu den Entwurfsunterlagen wurden

durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf geprüft und abgewogen. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Dies führte nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat den Bebauungsplan Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ am 20.04.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung mit einfachem Beschluss gebilligt. Der Verfahrensabschluss ist in den Verfahrensvermerken dokumentiert.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

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

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

Die Gemeinde Lüdersdorf wird dem Mittelbereich Grevesmühlen, Oberbereich Schwerin zugeordnet.² Sie befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und ist als Zentraler Ort definiert.³ Zentrale Orte stellen danach die Knotenpunkte des Versorgungsnetzes, in denen Einrichtungen der Daseinsvorsorge für eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung gebündelt werden, dar. Die Gemeinden Rieps, Thandorf und Utrecht gehören zum Nahbereich des Zentralen Ortes Lüdersdorf.

Das LEP M-V legt im Programmsatz 3.2 die Aufgaben der Zentralen Orte fest. Demnach übernehmen diese eine Bündelungsfunktion als Vorrangstandort der Daseinsvorsorge, sie sollen so entwickelt werden, dass sie für die Gemeinden ihres Verflechtungsbereiches Aufgaben der überörtlichen Versorgung wahrnehmen können. Dazu gehört neben einer angemessenen Erreichbarkeit auch die bedarfsgerechte Vorhaltung von Einrichtungen der Grundversorgung. Gemäß 4.3.2 (1) **(Z)** sind Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Zentralen Orten zulässig. Zur Sicherung einer räumlich geordneten Siedlungsentwicklung sind zentralörtliche Funktionen in dem Gemeindehauptort des jeweiligen Zentralen Ortes zu bündeln.

Laut LEP M-V Programmsatz 4.1 soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Hierbei sollen vorrangig Innenentwicklungspotentiale im Sinne von Baulandreserven, Brachflächen sowie leerstehender Bausubstanz, sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung genutzt werden. Die Zersiedelung der Landschaft sei zu vermeiden.

Der geplante Einzelhandelsstandort schließt eine Baulücke in der Gemeinde Lüdersdorf, Ortsteil Herrsburg und erfüllt in angemessener Weise die raumordnerischen Anforderungen hinsichtlich einer Konzentration der weiteren Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Orte sowie durch die Bebauung einer

² vgl. LEP M-V, S.29, Abb. 6

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

Brachfläche einer nachhaltigen Nutzung vorhandener Flächenpotentiale. Dies dient der Stärkung der Zentralen Orte als Zentren der Grundversorgung und verhindert gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 werden folgende Aussagen zu den Zielen und Grundsätzen für die Gemeinde Lüdersdorf getroffen:

Die Gemeinde Lüdersdorf befindet sich im Westen der Planungsregion Westmecklenburg und im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raums Lübeck. Die Gemeinde ist gemäß Programmsatz 3.2 RREP WM als Zentraler Ort sowie als Grundzentrum festgelegt und dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet. Zentralörtlichen Funktionen, zu denen auch die bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Gütern zählt, sind gemäß Programmsatz 3.2 (2) **(Z)** in den Hauptorten der als Zentrale Orte festgelegten Gemeinden zu bündeln. Abweichend von der Regel wird dieser Hauptort in der Gemeinde Lüdersdorf nicht im namensgebenden Ortsteil des Zentralen Ortes, sondern im Ortsteil Herrsburg verortet.

Die Grundzentren sollen in ihrer Leistungskraft gestärkt werden, um auch überörtliche Aufgaben für ihre teilträumlichen Verflechtungsbereiche erfüllen zu können. Die Grundzentren bilden die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkte der Ländlichen Räume und sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden (Programmsatz 3.2.2 (1)). Gemäß Programmsatz 3.2.2 (2) liegt die Gemeinde Lüdersdorf darüber hinaus im Stadt-Umland-Raum Lübeck und soll deshalb in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen.

Gemäß Programmsatz 4.1 (2) **(Z)** ist Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

Die Grundkarte der räumlichen Ordnung stellt für die Gemeinde Lüdersdorf ein Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie gemäß RREP WM Programmsatz 4.3.1 (1) **(Z)**, einen Tourismusentwicklungsraum entsprechend den Programmsätzen 3.1.3 (3) und (4), im östlichen Teil des Gemeindegebietes ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft 3.1.4 (1) sowie im westlichen und nördlichen Teil des Gemeindegebietes Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege 5.1. (5) dar.

In der Gemeinde Lüdersdorf befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 ein ausgebauter Haltepunkt für den Regionalverkehr mit Anschluss an das überregionale Schienennetz. Die Gemeinde Lüdersdorf ist darüber hinaus an das bedeutsame, regionale Straßennetz angebunden.

Mit der Planung möchte die Gemeinde Lüdersdorf das Grundzentrum weiter stärken und aufgrund der Lage im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches und hier insbesondere den

vorhandenen Einzelhandelsstandort, als den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Lüdersdorf, sichern und entwickeln. Aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf handelt es sich bei dem dargestellten Bereich um den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde. Eine Einordnung eines Gebiets als zentraler Versorgungsbereich kann häufig aus den vorhandenen tatsächlichen Gegebenheiten abgeleitet werden (vgl. Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 1. Aufl. 2007, Rn. 163 ff.). Aus den tatsächlichen Verhältnissen lässt sich der hier vorhandene Gesamtstandort als tatsächliches Grund- oder Nahversorgungszentrum definieren. Aus den vorhandenen Nutzungen kann eine umfassende Versorgungsfunktion mit Gütern des täglichen Bedarfs abgeleitet werden, die durch Angebote von Dienstleistungen ergänzt wird. Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich innerhalb des Gemeindehauptortes in einer integrierten und verkehrsgünstigen Lage. Die Planung dient dem Erhalt und der Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches durch die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters innerhalb des vorhandenen zentralen Versorgungsbereiches. Zusätzlich ist die Ertüchtigung des Vollsortimenters mit angegliederten Dienstleistungsangeboten sowie Angeboten für Waren des mittelfristigen Bedarfs im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorgesehen. Die Versorgungsfunktion und der zentrale Versorgungsbereich, gelegen im Hauptort der Gemeinde, sind hinreichend durch die Anzahl der vorhandenen Betriebe am Standort bestimmt. Eine Verlagerung des Lebensmitteldiscounters aus der Gemeinde und aus dem zentralen Versorgungsbereich hätte unweigerlich eine Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches und des Grundzentrums zur Folge. Ziel der Gemeinde ist eine Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches. Weitere Einzelhandelsnutzungen sind in der Gemeinde Lüdersdorf bisher nicht prägend vorhanden.

Das Grundzentrum Lüdersdorf wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der verbrauchernahen Nahversorgung als Siedlungsstandort gestärkt und weiterentwickelt.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat zu den beabsichtigten Planungszielen eine Planungsanzeige gestellt. Entsprechend dem Bewertungsergebnis vom 29.03.2019 stehen der Planung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 22.09.2020 wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen nochmals bestätigt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.07.2006 wurde in zwei Teilbereichen geändert und in drei Teilbereichen berichtigt. Für den westlichen Teilbereich des Satzungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ wurde mit der zweiten Berichtigung des Flächennutzungsplanes anstelle eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ ausgewiesen. Dies erfolgte mit der Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Neubau einer SB-Tankstelle. Die Planung wurde nicht umgesetzt. Die Gemeinde hat der Sicherung der Nahversorgung im Hauptort der Gemeinde den Vorrang vor der Ansiedlung einer Tankstelle eingeräumt und setzt damit ihre ursprünglichen Planungsziele entsprechend den

ursprünglichen Zielen des Flächennutzungsplanes um. Für den östlichen Teilbereich des Plangeltungsbereiches sieht der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf bereits ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ vor.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln. Der Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg ist nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

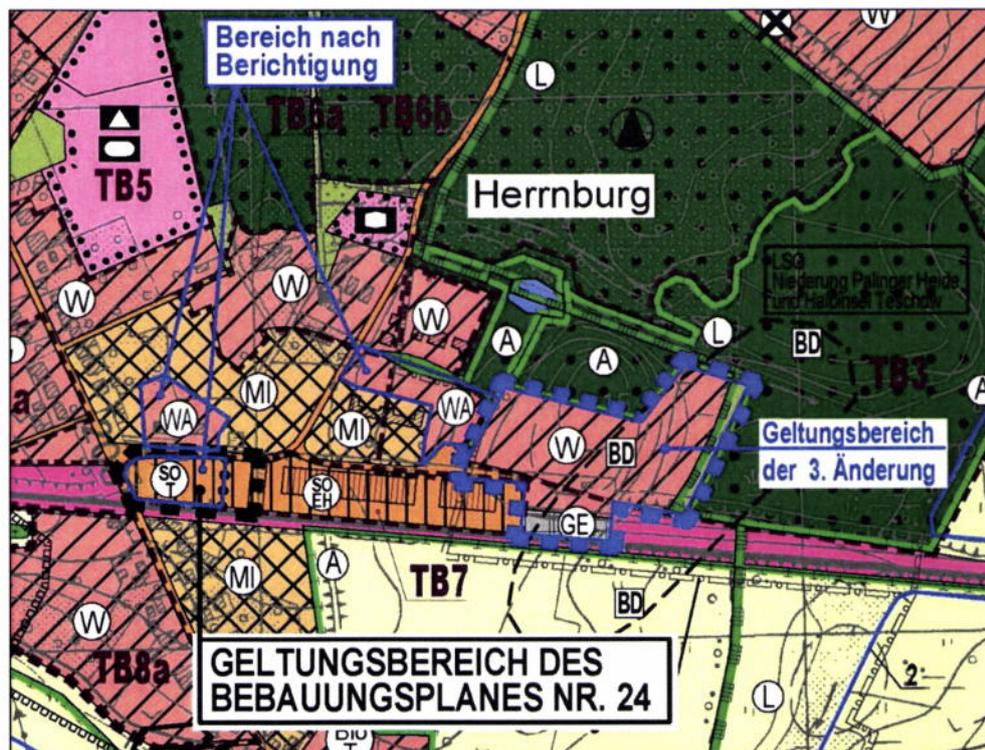


Abb. 2: Darstellung des Plangeltungsbereiches auf dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und den Berichtigungen, (Quelle: Gemeinde Lüdersdorf mit eigener Bearbeitung)

Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ entsprechen den Zielsetzungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.07.2006. Mit der zweiten Berichtigung des Flächennutzungsplanes vom 28.04.2015 wurde für einen Teilbereich des Plangebietes anstelle des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tankstelle“ ausgewiesen. Mit Abschluss dieses Planverfahrens wird eine erneute Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Nach der Berichtigung gelten wieder die ursprünglichen Ziele des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Sonstiges Sondergebiet- Einzelhandel präzisiert mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“, so dass aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist. Im

Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden keine Bedenken gegen die Berichtigung des Flächennutzungsplanes geäußert.



Abb. 3: Auszug Flächennutzungsplan i.d.F. vom 19.07.2006 mit Berichtigung vom 28.04.2015 nach Berichtigung gemäß Bebauungsplan Nr.24, (Quelle: Gemeinde Lüdersdorf mit eigener Bearbeitung)

3.4 Landschaftsplan

Der rechtswirksame Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf (Stand 2004) stellt für das Plangebiet Flächen für Bahnanlagen und Bauflächen dar.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg beachtet.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Städtebaulicher Bestand

4.1.1 Ortsteil Herrnburg

Entsprechend seiner Geschichte stellt sich das Ortsbild Herrnburgs heute stark fragmentiert dar. An das überregionale Straßennetz ist Herrnburg durch die Hauptstraße (Landesstraße 02) angebunden. Diese durchquert den Ortsteil von Nordwesten nach Südosten und bindet im weiteren Verlauf im Nordwesten im Bereich Lübeck an die Bundesstraße 75 und im Südosten an die Bundesautobahn 20 an. Durch den Ortsteil Herrnburg verläuft eine Hauptstrecke der Deutschen Bahn von Stettin nach Lübeck, Bahnstrecke (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.), über einen Haltepunkt besteht eine Anbindung an den Regionalverkehr. Die älteren Gebäude des Ortes ordnen sich entlang der Hauptstraße in für ein Straßendorf typischer Weise unregelmäßig giebel- oder traufständig und teilweise auch quer zur Straße an. Von der Hauptstraße zweigt im Südosten des Ortes die „Straße Schattin“ Richtung Süden sowie der „Palinger

Weg“ Richtung Nordosten ab. Ungefähr in der geografischen Mitte des Ortsteils befindet sich der Bahnhof Herrnburg, unmittelbar nordöstlich davon das Nahversorgungszentrum. Nordöstlich und südlich des Bahnhofes sowie westlich der Hauptstraße findet sich Bebauung mit gemischter Nutzung aus Wohnen und Gewerbe. Der Norden des Ortsteils wird durch mehrere, nach 1990 entstandene Wohngebiete gebildet. Diese stellen sich als Cluster aus Ein-, Doppel- sowie Reihenhäusern in Zeilen- und Reihenbebauung dar und sind mit dem Rest des Ortsteils Herrnburg nur über die „Bahnhofstraße“ sowie die Straße „Krüzkamp“ verbunden. Die Gebäudestruktur in Herrnburg besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern mit Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdächern.

4.1.2 Plangebiet und nähere Umgebung

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 besteht im westlichen Teil aus einem brachliegenden, ehemaligen Bahngelände, welches temporär als Parkplatz genutzt wird sowie im östlichen Teil aus einer bereits als Zufahrt und Parkplatz ausgebauten Fläche. Das Plangebiet ist als relativ ebene Baufläche gekennzeichnet, auf der sich keine Bestandsgebäude befinden. Im Plangebiet befindet sich ein stillgelegtes Bahngleis.

Östlich an das Plangebiet schließt sich das bestehende Nahversorgungszentrum, ein Gewerbebau mit zwei Etagen sowie Walm- und Zeltdächern, sowie im weiteren Verlauf ein eingeschossiger Baukörper des Discounters Aldi mit Satteldach an. Der im Bestand vorhandene Discounter Aldi befindet sich derzeit im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ im Ortsteil Herrnburg. Das Planungsziel bestand bisher darin, den Standort an die geänderten Marktanforderungen anzupassen, die Anlieferzone zu verlagern und eine Verkaufsfläche von 1.400 m² (ehemals 1.200 m²) festzusetzen. Die Verlagerungsabsichten des Aldi-Marktes sind verbunden mit der Aufgabe des Standortes im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17. Es soll eine Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz erfolgen. Als Verkaufsfläche soll hierbei nur die im Bestand vorhandene Verkaufsfläche von 885 m² Berücksichtigung finden. Diese Planungsziele werden in den geänderten Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 17 berücksichtigt.

Der zukünftige Standort des Aldi-Marktes befindet sich innerhalb der Ortslage Herrnburg nördlich der Bahnstrecke (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.) und östlich der Landesstraße 02. Die vorhandene Umgebungsbebauung lässt sich nördlich des Standortes entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 und dessen rechtsverbindlicher 11. Änderung als Mischgebiet und entsprechend des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 als Allgemeines Wohngebiet einordnen. Südlich der Bahnstrecke und westlich der Landesstraße 02 wird die Umgebungsbebauung aufgrund der bestehenden Verkehrsverbindungen und der vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Tischlereibetrieb, Kfz-Werkstatt, Fitness-Studio, Schank- und Speisewirtschaft) und der vorhandenen Wohnnutzung als Mischgebiet eingeordnet.

Im Plangeltungsbereich und in seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich gemäß der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 14.09.2020 keine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigten bzw. angezeigten Anlagen.⁴

⁴ vgl. Staatliches Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Stellungnahme vom 14.09.2020.

4.1.3 Bahnanlagen

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 wird nach Süden von Anlagen der Deutschen Bahn AG der Strecke (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.) im Bereich von km 10,1 bis km 10,2 bahnlinks mit Personen- und Güterverkehr begrenzt. Richtung Süden grenzt direkt an das Plangebiet der Bahnhof Herrsburg an, der Bahnübergang Herrsburg befindet sich südwestlich des Plangebiets.

4.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet stellt sich im westlichen, größeren Teilbereich als Brachfläche dar, die zum Teil befahren und zum Parken genutzt wird. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden, in diesem Teilbereich ist eine Birke vorhanden. Bei der Birke handelt es sich nach Aufnahme und Bewertung nicht um einen nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Baum. Die Birke ist auch nicht nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Lüdersdorf geschützt. Die Flächen des Plangebietes sind anthropogen vorgeprägt und vollständig von Verkehrsflächen mit anschließender Bebauung umgeben. Südlich grenzt die Strecke der Deutschen Bahn (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.) an. Es handelt sich um intensiv genutzte Gleisanlagen.

Der östliche, geringere Teilbereich wird durch die Zufahrt sowie Parkplätze des bestehenden Einkaufszentrums genutzt und ist vollständig versiegelt. In diesem Bereich sind fünf Einzelbäume als Bestand vorhanden. Hierbei handelt es sich nach Aufnahme und Bewertung nicht um nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Die fünf Bäume unterliegen auch nicht dem Schutz gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Lüdersdorf.



Foto 1: Naturräumlicher Bestand des östlichen Teilbereiches, Blick nach Nordwesten (Eigene Bestandsaufnahme)



Foto 2: Naturräumlicher Bestand des westlichen Teilbereiches, Blick nach Norden (Eigene Bestandsaufnahme)

Aufgrund der Siedlungslage ist weiterhin ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und Katzen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe faunistische und floristische Bedeutung aufweist. Die Flächen sind vollständig verinselt. Insbesondere die bestehende Verlärmung lässt darauf schließen, dass die Flächen keine Bedeutung für besonders geschützte Arten einnehmen.

4.3 Topographie, Bodenverhältnisse, Kampfmittel

Topographie

Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied zur Bahnhofstraße von ca. 1,50 m auf. Die mittlere Geländehöhe im Plangebiet beträgt ca. 10,50 m ü.HN. In Richtung Osten besteht eine Böschung an der Grenze der Flurstücksgrenzen 129/19 und 129/30 (jetzt 129/46), der Höhenunterschied beträgt in Richtung Osten im Mittel ca. 1,00 m. Im südöstlichen Bereich des Plangebiets existiert ein ca. 0,50 m hoher, alter Bahnsteig. Der südlich des Planungsgebietes gelegene Bahnsteig der Deutschen Bahn AG weist einen Höhenunterschied von ca. 1,00 m in Form einer Böschung auf.

Bodenverhältnisse und Altlasten

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt.

Gemäß Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf stehen im Plangebiet überwiegend sandige Substrate an (Böden aus mehr als 80 % Sand, Podsol, Rosterde). Diese Böden weisen im Allgemeinen eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit auf und besitzen mäßige bis geringe Puffer- und Speichereigenschaften. Aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der vorhandenen anthropogenen Beeinträchtigungen werden die Böden als Siedlungsböden eingestuft. Bereits bestehende Bodenverdichtungen sowie Störungen der gewachsenen Bodenstrukturen sind vorhanden.

In dem Bodengutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik Dipl.-Ing. Klaus Haase, Lübeck, werden folgende Aussagen zum Bodenaufbau getroffen:

- Oberflächlich ist vereinzelt eine sandige Bodenauffüllung verbreitet, die zumeist humos ist und vereinzelt Beton- sowie Ziegelreste aufweist. Die Schichtdicke beträgt zwischen 0,30 m und 2,00 m.
- Unter dem Auffüllboden wird der Baugrund durch mächtige Sandschichten bestimmt, die körnungsmäßig hauptsächlich als Fein- und Mittelsande anstehen. Bereichsweise sind dünne Grobschluffstreifen eingelagert. Die Sande sind bis zur maximalen Bohrtiefe von 8,00 m unter Gelände festgestellt worden. Grundwasser wurde im Mittel bei 9,26 m NHN festgestellt.⁵

Kampfmittel

Die Kampfmittelbelastungsauskunft wurde bereits beantragt und zum 01.04.2020 erteilt. Inhalt der Auskunft ist, dass dem Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren für das Plangebiet zu entnehmen sind. Es besteht daher aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.⁶

⁵ vgl. Dipl.-Ing. Klaus Haase Ingenieurbüro für Geotechnik, Lübeck: Bodengutachten mit einer Untersuchung der Baugrundverhältnisse und Angabe der Gründungsmaßnahmen (Stand: 03.08.2018)

⁶ vgl. Kampfmittelbelastungsauskunft des LPBK M-V (Stand: 01.04.2020)

4.4 Schutzgebiete-Schutzobjekte

4.4.1 Internationale Schutzgebiete

Ungefähr 150 m westlich des Plangebietes beginnt das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung „Herrnburger Binnendüne und Duvennester Moor“ (EU-Nummer: DE 2130-302).

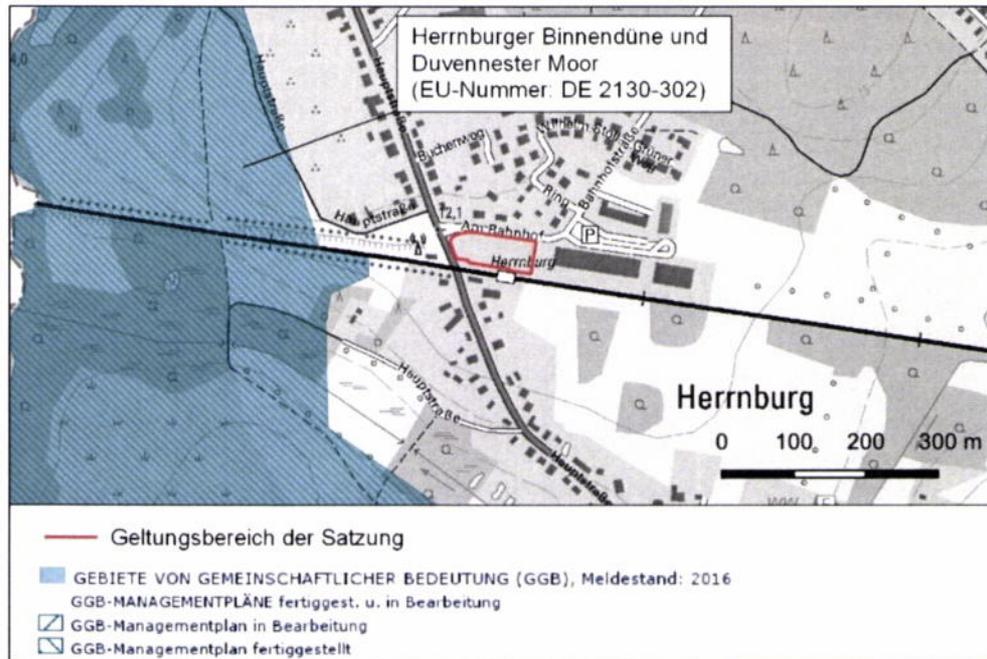


Abb. 4: Darstellung der internationalen Schutzgebiete (GGB) in der Umgebung des Plangebietes (Plangebiet rot dargestellt), (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 23.04.2020, mit eigener Bearbeitung)

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

4.4.2 Nationale Schutzgebiete

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)

- NSG „Wakenitzniederung“ (Nummer: 145) in ca. 850m Entfernung
- LSG „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“ (Nummer: L 121) in ca. 170m Entfernung

Das Naturschutzgebiet „Wakenitzniederung“ umfaßt den zu Mecklenburg-Vorpommern gehörenden Teil der Flußlandschaft der Wakenitz zwischen Herrsburg und dem Grenzbach bei Schattin sowie die angrenzenden Acker- und Forstflächen in den Gemarkungen Schattin, Lenschow und Herrsburg. Es erstreckt sich über 290 ha und steht seit 15.05.1992 unter Schutz. Schutzzweck sind die Sicherung und Erhaltung einer vielgestaltigen Flußlandschaft in einem eiszeitlichen Schmelzwassertal mit Niedermoorbereichen, verlandenden Torfstichen, Bruchwäldern, Halbtrockenrasen sowie landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (Wiesen, Acker, Kiefernforst).⁷

⁷ vgl. GVOBl. M-V 1992, S. 474

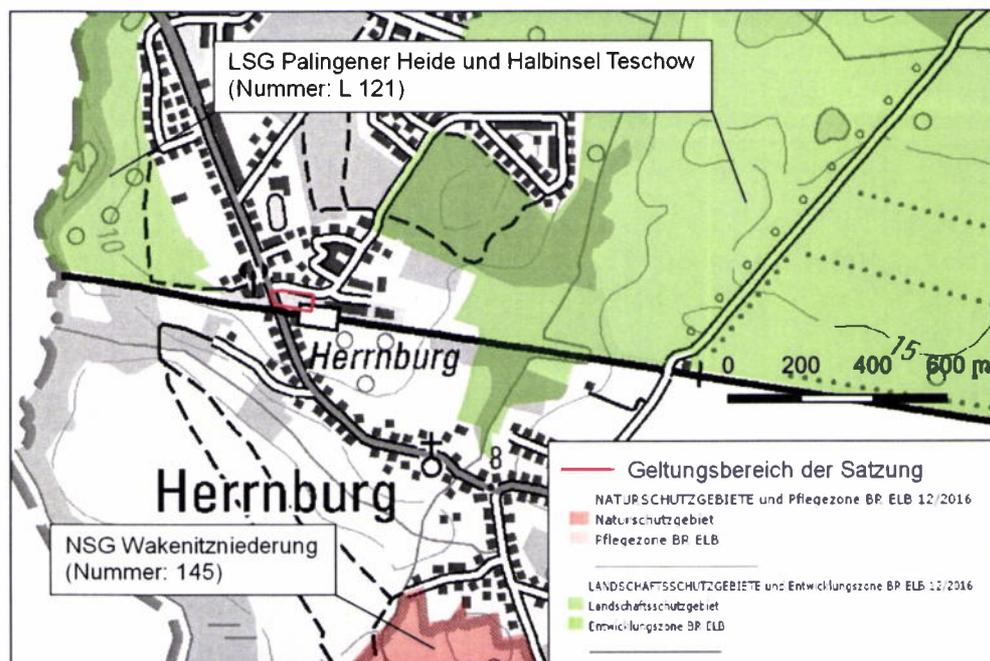


Abb. 5: Darstellung der nationalen Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Naturschutzgebiet (NSG)) in der Umgebung des Plangebietes Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 23.04.2020, mit eigener Bearbeitung)

Das Landschaftsschutzgebiet „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“ erstreckt sich auf einer Fläche von etwa 3.200 Hektar. Es umfasst im nördlichen Bereich die Halbinsel Teschow und im südlichen Bereich im Wesentlichen die Landschaftsräume der Palingener Heide und des Palingener Baches mit östlich angrenzenden Bereichen. In ihrem westlichen und nördlichen Verlauf ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes mit der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein identisch. Die östliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft vom Mündungsbereich der Stepenitz an südlich der Allee an der Bundesstraße B 105 bis in Höhe des Ortsteils Selmsdorf und von dort in Richtung Süden entlang der Kreisstraße 1 zwischen Selmsdorf und Lüdersdorf. Die südliche Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird unter Aussparung des Ortsteils Herrnburg durch die vorhandene Bahnlinie begleitet, wobei südlich der Bahnlinie kleinräumig Flächen um den Palingener Bach einbezogen wurden.⁸

Das Schutzgebiet umfasst teilweise den Bereich der ehemaligen innerdeutschen Grenze. Neben naturschutzfachlichen Zielen (Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz) umfasst der Schutzzweck auch ökonomische und soziale (Natur-Tourismus, Regionalentwicklung) sowie historische Gesichtspunkte (historisches Denkmal).⁹

Aufgrund der Entfernung und der Art der Schutzzwecke sind aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die nationalen Schutzgebiete zu erwarten.

⁸ vgl. Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“ vom 26. April 2011, S.1ff

⁹ vgl. https://www.nordwestmecklenburg.de/de/lsg_palingener_heide_und_halbinsel_teschow/lsg-palingener-heide-und-halbinsel-teschow.html [Abruf: 23.04.2020]

4.4.3 Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes liegen keine gesetzlich geschützten Biotope. In einem Umkreis von 200 m befinden sich folgende, auf der beigefügten Karte dargestellten Biotope:

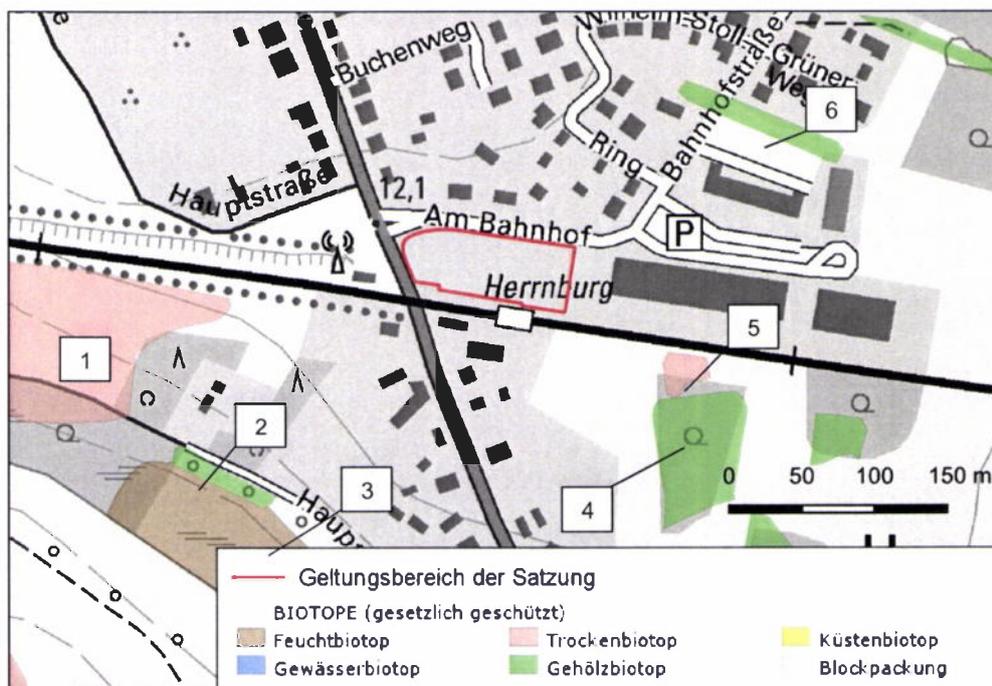


Abb. 6: Darstellung der gesetzlich geschützten Biotopflächen, Plangebiet rot dargestellt (Quelle: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0), Zugriff 23.04.2020, mit eigener Bearbeitung)

- (1) NWM01218, Trockenbiotop westlich von Herrnburg, Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen; Zwergstrauch- und Wacholderheiden
- (2) NWM01219, Hecke, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken
- (3) NWM01213, Feuchtwiese südwestlich von Herrnburg, Gesetzesbegriff: Seggen- und binsenreiche Naßwiesen
- (4) NWM01225, Feldgehölz; Eiche; lückiger Bestand/ lückenhaft, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze
- (5) NWM01226, Trockenbiotop innerhalb der Ortslage Herrnburg, Gesetzesbegriff: Trocken- und Magerrasen
- (6) NWM01231, Hecke; struktureich, Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

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

4.5 Technische Infrastruktur

4.5.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig östlich der Landesstraße 02, welche im Bereich Herrnburg als „Hauptstraße“ bezeichnet wird. Nordwestlich des Geltungsbereiches der Satzung liegt der Knotenpunkt Hauptstraße/ Bahnhofstraße, über letztere erfolgt primär die Erschließung des Plangebietes

von Norden her. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die bereits vorhandene Zufahrt des vorhandenen Einkaufszentrums.

Die nächsten ÖPNV-Haltestellen sind die nordöstlich des Plangebietes an der Bahnhofstraße gelegene Bushaltestelle „Herrnburg Bahnhof“, angebunden durch die Regionalbuslinie 390 der Nahbus und die Linie 5 des Stadtverkehrs Lübeck, sowie der südlich des Plangebiets gelegene Bahnhof Herrnburg mit mindestens einer Verbindung des RE4 pro Stunde nach Lübeck bzw. Bad Kleinen.

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Im Rahmen der Aufstellung der Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für den Neubau einer SB-Tankstelle wurden bereits die Belange der Ver- und Entsorgung abgestimmt. Aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf stehen damit der zukünftigen Regelung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes keine Hindernisse entgegen.

4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf umfasst ausschließlich Grundstücke, welche sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

5. Planungsziele und Planungsalternativen

5.1 Planungsziele

Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, hier die Verlagerung des Discounters Aldi, verbunden mit einer moderaten Verkaufsflächenerweiterung von derzeit zulässigen 1.200 m² auf max. 1.300 m² zu schaffen. Mit der Verlagerung ist eine Umgestaltung und Erneuerung des bestehenden Edeka-Marktes im Rahmen der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Am Bahnhof“ verbunden, um den geänderten Marktanforderungen gerecht zu werden. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage Herrnburg und es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 3 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung hat ergeben, dass bei dem innergemeindlichen Standort aufgrund der intensiven Vornutzung des Standortes, der vorhandenen Umgebungsnutzung und der geplanten Vorhabengestaltung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und dass keine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Der Bebauungsplan Nr. 24 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wäre dann im Rahmen der Berichtigung für einen Teilbereich des Plangeltungsbereiches anzupassen.

5.2 Städtebauliches Konzept

Die Gemeinde Lüdersdorf beabsichtigt die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes im Ortsteil Herrnburg planungsrechtlich vorzubereiten. Hierbei handelt es sich nicht um die zusätzliche Ansiedlung von Lebensmittelmärkten, sondern um eine Verlagerung und Neugestaltung des

bereits vorhandenen Anbieters am vorhandenen Standort des Einkaufszentrums im Ortsteil Herrnburg.

Der Vorhabenträger beabsichtigt den vorhandenen Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von derzeit 885 m² (zulässig gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan sind 1.200 m²) hinter dem vorhandenen Edeka-Markt auf die unbebaute und städtebaulich ungeordnete Freifläche vor den Edeka-Markt zu verlagern (BEREICH A). Mit dieser Verlagerung ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf max. 1.300 m² verbunden.

Die Neugestaltung des Edeka-Marktes erfolgt im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit einer festgesetzten Verkaufsfläche von 2.000 m². Derzeit ist neben dem Edeka-Markt eine kleinteilige Ladenzone für ergänzende Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, Gastronomieeinrichtungen und Dienstleistungen im Bestand bereits vorhanden (BEREICH B). Mit der Neugestaltung des Edeka-Marktes erfolgt eine Neuverteilung der Verkaufsflächen unter Berücksichtigung der zulässigen Verkaufsfläche.

Der Standort des im Bestand vorhandenen Aldi-Marktes befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ (BEREICH C). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 war die Erhöhung der festgesetzten Verkaufsfläche von zulässigen 1.200 m² auf 1.400 m² und der Verlagerung der Anlieferzone verbunden. Diese Zielsetzung wird mit der geplanten Gesamtverlagerung des Aldi-Marktes nicht weiter verfolgt. Die Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz ist jedoch städtebauliches Ziel der Gemeinde Lüdersdorf (BEREICH C).

Die Verlagerung des Aldi-Marktes und die Neugestaltung des Edeka-Marktes ist verbunden mit der Möglichkeit einer Anhebung des Standards der Nahversorgungsmärkte an die heutigen Anforderungen. Für die Gemeinde Lüdersdorf besteht das primäre städtebauliche Ziel in der Erhaltung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes und in der Sicherung der langfristigen Attraktivität des Standortes Herrnburg für den Einzelhandel.

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg

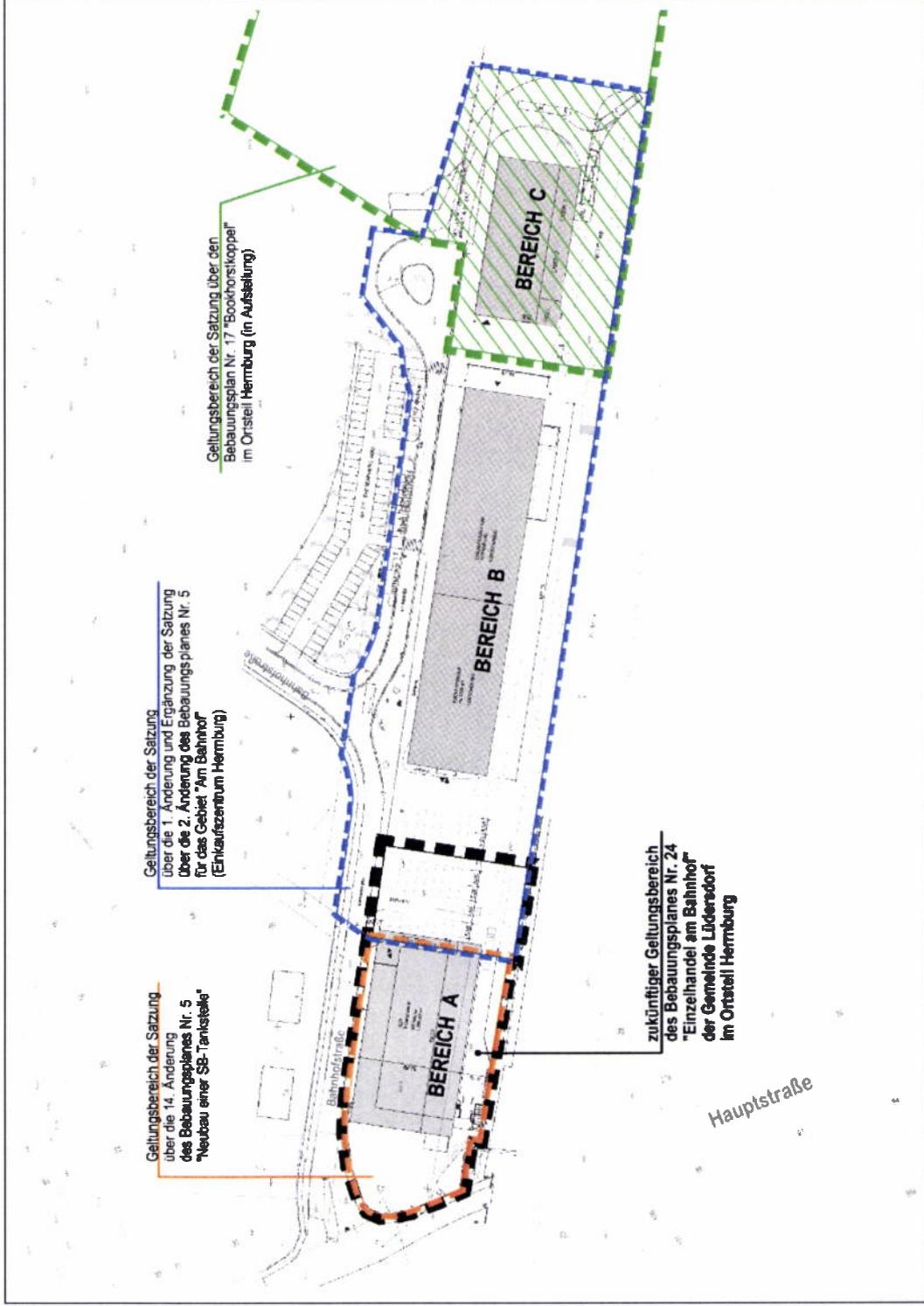


Abb. 6: Städtebauliches Konzept (Quelle: Planungsbüro Mahnel 2019)

5.3 Planungsalternativen

Die derzeit am Standort vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen wurden auf der Grundlage des seit Juli 2006 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Am Bahnhof“ (Einkaufszentrum Herrnburg) errichtet. Die zulässige Verkaufsfläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes beträgt 3.200 m². Als Planungsalternative wurde zunächst eine Ertüchtigung des Aldi-Marktes am vorhandenen Standort in Erwägung gezogen. Hierbei wurde der im Bestand vorhandene Discounter Aldi in den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ im Ortsteil Herrnburg mit einbezogen. Das Planungsziel bestand darin, den Standort an die geänderten Marktanforderungen anzupassen, die Anlieferzone zu verlagern und eine Verkaufsfläche von 1.400 m² (ehemals 1.200 m²) festzusetzen. Im Rahmen der Standortanalyse wurden weitere Alternativstandorte überprüft. Als Alternativstandorte kamen die städtebaulich ungeordnete Freifläche zwischen Bahnhofstraße und der Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen-Strasburg (Uckerm.) sowie die Verlagerung des Standortes aus dem Gemeindegebiet heraus in Betracht. Im Ergebnis der Alternativenprüfung wurde der innerörtliche Standort in der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg favorisiert. Die Verlagerungsabsichten des Aldi-Marktes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Lüdersdorf sind verbunden mit der Aufgabe des Standortes im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“. Für die Gemeinde Lüdersdorf ist es primäres städtebauliches Ziel, den vorhandenen Nahversorgungsstandort zu erhalten und einer Verlagerung des Aldi-Marktes aus dem Gemeindegebiet entgegen zu wirken.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO, § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO)

Textliche Festsetzung 1.1:

Das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.

Begründung:

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO erfordert eine nähere Zweckbestimmung. Das Baugebiet soll der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben dienen, insbesondere soll die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zulässig sein, um den Verlagerungsabsichten der Discounters Aldi innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gerecht zu werden. Die notwendigen Nebenanlagen sowie die zugehörigen Erschließungsanlagen und Stellplätze sollen im Plangebiet allgemein zulässig sein.

Textliche Festsetzung 1.2:

Im Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind allgemein zulässig:

- ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1.300 qm,
- Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager,
- Räume für die Verwaltung,
- Sozialräume,
- Stellplätze.

Begründung:

Die Festsetzungen der allgemein zulässigen Nutzungsarten gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO entsprechen der Zweckbestimmung und sind für die Funktionserfüllung des Nahversorgers erforderlich.

Durch die Festsetzungen wird geregelt, dass ein Einzelhandelsbetrieb zur Nahversorgung entstehen kann, der den konkreten Bedarf und die heutigen Anforderungen an die Nahversorgungsaufgaben berücksichtigt. Der geplante Lebensmitteldiscounter soll eine Verkaufsfläche bis zu 1.300 m² haben können. Es handelt sich hierbei um einen eigenständigen Lebensmitteldiscounter in dem Plangebiet. Daneben sind Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig, die für die funktionsgerechte Nutzung des Einzelhandelsbetriebes erforderlich sind.

Textliche Festsetzung 1.3:

Über die in Ziffer 1.2 genannten Anlagen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „Nahversorgung“ dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Begründung:

Zu den Voraussetzungen der Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO gehört die untergeordnete sachliche Bedeutung sowie eine der Hauptanlage oder dem Baugebiet selbst dienende Funktion. In der Regel schließt dies einen geringen räumlichen Umfang ein. Darüber hinaus ergibt sich ausschließlich die Zulässigkeit von Nebenanlagen, deren Funktion ohne die Hauptanlage hinfällig wäre. Die Eigenart des Gebiets beschränkt den Umfang der Nutzungszwecke von Nebenanlagen weiterhin auf ein Maß, welches nach allgemeiner Verkehrsauffassung in diesem Gebiet zulässig ist.¹⁰

Die Festsetzung regelt, dass ausschließlich die dem Einzelhandelsbetrieb dienenden Nebenanlagen, wie zum Beispiel Fahrradständer, Werbeanlagen, Wärmetauscher, Anlieferung, im Plangebiet zulässig sind. Die genaue Verortung der zulässigen Nebenanlagen wird in der Planzeichnung durch flächenhafte Festsetzung geregelt.

¹⁰ vgl. Determann, Dietrich, u.a.; Baunutzungsverordnung: Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes; Verlag W. Kohlhammer; Stuttgart 2014; S.1010

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

Textliche Festsetzung 2.1: Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl
Im Sondergebiet „Nahversorgung“ ist die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Begründung:

Gemäß § 16 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Grundfläche baulicher Anlagen festzusetzen. Die zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Die für das Sonstige Sondergebiet festgesetzte GRZ von 0,6 orientiert sich am Flächenbedarf eines Nahversorgers und dient der Einhaltung der Mindestfreihaltefläche und damit einem städtebaulich angemessenen Verhältnis von versiegelten und nichtversiegelten Flächen im Plangebiet. Für den westlichen, größeren Teil des Plangebietes erlangte im Jahr 2000 die 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 Rechtskraft. Für den Bereich einen Park-and-Ride-Parkplatz (P+R) war eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Mit der Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 zur Errichtung einer SB-Tankstelle wurde die GRZ auf 0,6 reduziert. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die GRZ von 0,6 weiterhin berücksichtigt. Dies entspricht einer Unterschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten zulässigen Obergrenze für Sonstige Sondergebiete.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in Satz 1 bezeichneten baulichen Anlagen, nicht jedoch durch die Hauptanlagen, um bis zu 50% überschritten werden. Dies umfasst Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Für diese Anlagen ist im Plangeltungsbereich eine GRZ von 0,8 zulässig, was der sogenannten Kappungsgrenze der BauNVO entspricht. Die Festsetzung ermöglicht die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,8. Damit wird die Größe des Vorhabens und die zulässige Versiegelung des Vorhabens begrenzt. Die geplante Doppelnutzung der bestehenden Zufahrt und der Stellplätze des vorhandenen Verbrauchermarktes wirkt sich positiv auf die Flächeninanspruchnahme aus. Damit wird eine optimale Ausnutzung des integrierten Standortes gewährleistet.

Textliche Festsetzung 2.2: Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen) in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.

Begründung:

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erforderlich, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird unter Berücksichtigung der benachbarten Gebäude maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen um zu gewährleisten, dass eine Einbettung des Gebäudes in das Gelände erfolgt. Die Festsetzung ist für die vorgesehene Nutzung ausreichend und berücksichtigt das natürliche Gelände. Die Geländeoberkante liegt im Geltungsbereich der Satzung im Mittel bei 10,50 m ü.HN 76. Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen wurde getroffen, um eine übermäßig hohe und damit maßstabssprengende Bebauung unter Berücksichtigung der Gebäudegrundfläche sowie der angrenzenden Bebauung zu vermeiden. Für den Hauptbaukörper des neu zu errichtenden Einzelhandelsbetriebes wird eine maximale Gebäudehöhe von 17,90 m ü.HN 76 festgesetzt, was in Anwendung der realen Geländehöhen einer zulässigen Bebauung von ca. 5,90 m über Oberkante Fertigfußboden entspricht. Die Gebäudehöhe resultiert aus der notwendigen Deckenhöhe des Einzelhandelsbetriebes sowie der geplanten Dachkonstruktion mit Attika. Die geplante Höhe der Bebauung fügt sich durch die getroffene Festsetzung städtebaulich in das Ortsbild ein und bleibt hinter der angrenzenden Bebauung zurück. Dies ist an diesem Standort städtebaulich erwünscht.

Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage wurde als Maximalfestsetzung des Hauptbaukörpers mit der Maßgabe getroffen, dass für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen) ausnahmsweise Überschreitungen zulässig sind. Ziel ist hierbei die Ermöglichung der Nutzung erneuerbarer Energien im urbanen Kontext.

Textliche Festsetzung 2.3:

Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Abweichend davon ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 25,00 m üHN 76 zulässig.

Begründung:

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können im Bebauungsplan nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung vorgesehen werden. Dieses Vorsehen ist keine Festsetzung nach § 9 BauGB, sondern ermächtigt die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde (§ 36 Abs. 1 BauGB), über die Zulassung der beantragten Ausnahme bei Vorliegen von Ausnahmegründen in pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.¹¹

Die Errichtung eines Werbepylons ist im Rahmen der vorgesehenen Nutzung des Plangebietes durch einen Einzelhandelsbetrieb sinnvoll und städtebaulich vertretbar. Eine maximale Höhe von 25,00 m ü.HN 76 entspricht einer absoluten Höhe von ca. 14,00 m über OK Gelände. Die nächtliche Abschaltung der Beleuchtung des Werbepylons ist vorgesehen und berücksichtigt nachbarliche Belange.

¹¹ vgl. Determann, Dietrich, u.a.; Baunutzungsverordnung: Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes; Verlag W. Kohlhammer; Stuttgart 2014; S.1121f

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 3.1:

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ darf die Baugrenze im Abschnitt zwischen den Punkten A und B (parallel zur Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen-Straßburg (Uckerm.)) durch Rampen, Zufahrten und dem Betrieb dienende Nebenanlagen bis zu einer Tiefe von 5,50 m überschritten werden.

Begründung:

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO gilt bei Festsetzung einer Baugrenze, dass Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten dürfen, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß jedoch zugelassen werden kann. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen als sogenannte Flächenausweisung in Ergänzung der zulässigen Grundflächenzahl festgesetzt. Die Lage und Größe des geplanten Baufensters entsprechen den Vorgaben des Vorhabenträgers. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst den geplanten Baukörper des Lebensmitteldiscounters und bietet Spielraum für mögliche bauliche Anpassungen.

Die Festsetzung der möglichen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze zwischen den Punkten A und B dient der Realisierung von Anlagen der Anlieferung. Die Anlieferung wurde aus städtebaulichen Gründen an der bahnungsgewandten Seite des Standortes angeordnet, um die schützenswerten Nutzungen entsprechend abzuschirmen. Dementsprechend wurden die möglichen Nutzungen der Anlieferung und der räumliche Umfang definiert.

Textliche Festsetzung 3.2:

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten festgesetzt werden. Darüber hinaus können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist.

Die Gemeinde Lüdersdorf sieht keine städtebaulichen Hinderungsgründe für die Errichtung der für die funktionsgerechte Nutzung als Nahversorger notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze und Werbeanlagen außerhalb von Baugrenzen. In der Planzeichnung erfolgen konkrete Festsetzungen zu diesen Flächen.

Die in der Planzeichnung als Wärmetauscher (Wt) bezeichnete Fläche dient der Errichtung einer direkt an den Hauptbaukörper anzubauenden Anlage zur nachhaltigen, klimaneutralen Erzeugung von Wärme und Kälte. Ziel ist die Nutzung positiver Effekte durch die räumliche Nähe von technischer Anlage und Nutzungsort.

Die Flächen für die zulässigen Nutzungen der erforderlichen Stellplätze sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als Stellplätze (St) gekennzeichnet. Die Kennzeichnung der Flächen für Fahrradständer (F) erfolgt ohne Normcharakter. Die Ausgestaltung der flächenhaften Festsetzung der Flächen für Stellplätze und die Anordnung der Stellplätze unter Berücksichtigung der Zulieferung erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Es handelt sich um eine flächenhafte Abgrenzung, die innere Einteilung ist hierbei eine beispielhafte Darstellung und trägt keinen Festsetzungscharakter. Die gesicherte Zulieferung ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren darzustellen. Die in der Planzeichnung als Anlieferung (An) bezeichnete Fläche dient der Sicherung der Anlieferzone an der der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseite.

Textliche Festsetzung 3.3:

Für das Sondergebiet „Nahversorgung“ wird die abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen darf die Länge der Gebäude bis zu 63,00 m betragen.

Begründung:

Festsetzung der Bauweise erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB aus städtebaulichen Gründen. Die Bauweise ist nicht Teil des Maßes der baulichen Nutzung, sondern eine besondere Bestimmung für die Anordnung von Gebäuden im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken. Das wesentliche Merkmal ist hierbei der seitliche Grenzabstand der Gebäude der Hauptnutzung. Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich aus der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung der Bebauung, dem Immissionsschutz oder dem Nachbarschutz.¹²

Die Umgebung des Plangebietes ist durch die offene Bauweise geprägt. Für den östlich angrenzenden Einzelhandelsstandort sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m im Bestand vorhanden. Da die betrieblichen Erfordernisse des geplanten Nahversorgers eine Gebäudelänge von mehr als 50,00 m erfordern, wird die Festsetzung der abweichenden Bauweise getroffen. Die konkrete Festsetzung auf 63,00 m entspricht den Vorgaben des Vorhabenträgers und sichert die Einhaltung eines Abstandes zum Sichtbereich der Landstraße 02 („Hauptstraße“) und zur Wahrung des Ortsbildes.

Textliche Festsetzung 3.4:

Für das Sondergebiet „Nahversorgung“ wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Anlieferung darf an die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

Begründung:

Die Anlieferung des Einzelhandelsbetriebes erfolgt aus städtebaulichen Gründen an der der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseite des Einzelhandelsbetriebes. Die Anlieferzone befindet sich entsprechend dem Betriebskonzept des Vorhabenträgers zwischen dem Hauptbaukörper und den

¹² vgl. Determann, Dietrich, u.a.; Baunutzungsverordnung: Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes; Verlag W. Kohlhammer; Stuttgart 2014; S.1188f

Anlagen der Deutschen Bahn AG, so dass durch die Anordnung von Hauptbaukörper und Anlieferzone Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung minimiert werden können. Innerhalb der Anlieferzone ist eine untergeordnete Nebenanlage als Einhausung zur Warenannahme zulässig. Diese bauliche Nebenanlage dient nur Zwecken der Anlieferung und entspricht dem Nutzungszweck des Einzelhandelsbetriebes. Es handelt sich hierbei um eine untergeordnete bauliche Anlage. Die Festsetzung von Nebenanlagen zur Anlieferung schließt den dauerhaften Aufenthalt von Menschen aus, so dass hier die abweichende Bauweise festgesetzt werden kann. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke hinsichtlich Besonnung, Belichtung und Belüftung durch die untergeordnete Nebenanlage ist für die Gemeinde Lüdersdorf hier nicht erkennbar. Die Anordnung der Anlieferung an der zur Wohnbebauung abgewandten Seite dient der Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse, auch unter dem Gesichtspunkt, dass der geplante Baukörper zusätzlich eine abschirmende Wirkung gegenüber dem Bahnlärm haben wird.

Die Einhaltung der Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen nach den technischen Regelwerken der Bahn sind durch die Beteiligung der DB AG im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Die Verlagerung auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren ist sachgerecht, da die Einhaltung der technischen Regelwerke in Bezug auf das konkrete Vorhaben zu prüfen ist. Sofern im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens Baulasteintragungen erforderlich werden, sind diese dann über einen kostenpflichtigen Gestattungsvertrag zu regeln.

6.1.4 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung:

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind die Baugebietsflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungerecht zugunsten der Trave Netz GmbH und dem Zweckverband Grevesmühlen sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungerecht zugunsten der Telekom zu belasten. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL - R) umfasst die Befugnis der Versorgungsträger, unterirdische Versorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Eine Bepflanzung der Fläche mit Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.

Das Vorhandensein von nicht umzuverlegenden Versorgungsleitungen im Geltungsbereich der Satzung schafft das Erfordernis der entsprechenden Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes wurde der vermutliche Verlauf der Gashochdruckleitung nachrichtlich übernommen. Hierzu ist es erforderlich, ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gashochdruckleitung zugunsten der Trave Netz GmbH von 4,00 m Breite festzusetzen. Für die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungerecht zugunsten der Telekom zu belastende Fläche ist aus Sicht der Telekom eine Breite von 2,20 m erforderlich.

Die Trinkwasserwasserversorgungsleitung DN 150 wurde bisher in Randlage des Plangebietes an der Hauptstraße gemäß dem vorherigem Planverfahren berücksichtigt. Im Rahmen dieses Planverfahrens wurde ein veränderter Verlauf

für die Trinkwasserversorgungsleitung bekanntgegeben¹³. Dies wird in den Planunterlagen entsprechend berücksichtigt. Die geforderte Schutzstreifenbreite von 4,00 m wird entsprechend durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Es erfolgt hierbei eine Überlagerung mit den bereits berücksichtigten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Telekom.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden als Bestandteil der privaten Freifläche gewertet. Eine Versiegelung ist hierbei nicht vorgesehen. Die bekanntgegebenen weiteren Leitungsbestände der Telekom und der E.DIS AG im Bereich innerhalb der Baugrenzen sind mit Umsetzung des Vorhabens umzuverlegen.

Mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden nur die Rechte geschaffen, das Grundstück so zu nutzen. Die Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte nicht. Diese Rechte müssen über eine öffentlich-rechtliche Baulast oder eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit vertraglich gesichert werden. Die Gemeinde ist nicht Grundstückseigentümer der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen im Plangebiet, so dass die Hinweise zum Umgang mit den Flächen durch die Grundstückseigentümer zu beachten sind. Der Bebauungsplan bereitet lediglich die grundbuchliche Sicherung durch Festsetzung der mit entsprechenden Rechten zu belastenden Flächen im Bebauungsplan vor.

6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Um die städtebauliche Einbindung des geplanten Nahversorgers in den Ortsteil Herrnburg vorzusehen und Eingriffe in die Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, trifft der Bebauungsplan im Rahmen von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB in begrenztem Umfang Festsetzungen zu Anpflanzungen, Ersatzpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser und Boden innerhalb des Plangebietes. Zur Wahrung des Ortsbildes ist der Randbereich zur Kreuzung Hauptstraße (L02) / Bahnhofstraße als flächige Bepflanzung ohne massive Baukörper zu gestalten.

6.2.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung 1.1: Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser und Boden

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Begründung:

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen aus Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen. Metallische Dacheindeckungen sind nur in beschichteter Form zulässig. Dadurch können Einträge durch Auswaschung der Metallionen bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden.

¹³ vgl. Zweckverband Grevesmühlen, Stellungnahme vom 27.08.2020

Textliche Festsetzung 1.2: Ersatzpflanzungen

Zum Ausgleich für die Rodung von sechs Einzelbäumen sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sechs standortgerechte und einheimische Laubbäume anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind gemäß textlicher Festsetzung II.2.3 umzusetzen. Von den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten kann um bis zu 5,00 m abgewichen werden.

Begründung:

Für die Umsetzung der Planung ist die Rodung von sechs Einzelbäumen erforderlich. Fünf der sechs Bäume, die sich im Bereich des vorhandenen Parkplatzes befinden, weisen Stammumfänge von 42 cm bis 67 cm in 1,30 m Höhe auf. Einer der sechs Bäume, eine zweistämmige Birke, die sich am südlichen Plangebietsrand auf der Brachfläche befindet, weist Stammumfänge von 50 cm und 81 cm in 1,30 m Höhe auf. Es handelt sich demnach bei den sechs Bäumen nicht um nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume, und auch nicht um Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Lüdersdorf geschützt sind. Für jeden zu rodenden Baum soll eine Ersatzpflanzung umgesetzt werden. Die sechs Ersatzpflanzungen sollen eingriffsnah, innerhalb des Plangebietes innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgesetzt werden. Um einen Gestaltungsspielraum zu erhalten, kann von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten für Ersatzpflanzungen um bis zu 5,00 m abgewichen werden.

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, so dass die Flächenverfügbarkeit für die Umsetzung der Ersatzpflanzung vollumfänglich gewährleistet ist.

**6.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Textliche Festsetzung 2.1:

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene Gehölzanpflanzung auszubilden. Die Pflanzabstände sind mit 1,00 m x 1,00 m zu bemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten, Höhe von 60-100 cm, mindestens 3 Triebe, zu verwenden: Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Bibemellrose (*Rosa spinosissima*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*). Anpflanzungen von Einzelbäumen gemäß textlicher Festsetzung II.2.3 sind zulässig.

Begründung:

Mit der Pflanzliste für die Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sollen die zu verwendeten Arten beschränkt werden, um Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild im Sinne einer ortstypischen Gestaltung zu nehmen. Die Pflanzenauswahl lässt dennoch einen gewissen Gestaltungsspielraum zu.

Anpflanzungen von Einzelbäumen als Ersatzpflanzungen sind innerhalb der mit Sträuchern zu bepflanzenden Flächen zulässig.

Die Gestaltung der Flächen soll in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt werden. Es handelt sich hierbei nicht um eine festgesetzte Ausgleichsmaßnahme, sondern um eine gestaltete Grünfläche innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“.

Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht auszuführen. Nach Fertigstellung der Pflanzungen sollen diese fachgerecht über 3 Jahre zur Entwicklung gepflegt werden. Innerhalb und nach Ablauf der Entwicklungspflege eingegangene Gehölze oder kranke Pflanzen sind durch gleichartige und gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

Die Bepflanzungen auf dem Vorhabengrundstück dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der Bahnanlagen führen. Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

Textliche Festsetzung 2.2:

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Errichtung eines Werbepylons ausnahmsweise zulässig.

Begründung

Die Errichtung eines Werbepylons ist zur funktionsgerechten Umsetzung der Planung an dem Standort städtebaulich vertretbar. Die Lage innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern stellt die Wahrnehmung sowie den Wiedererkennungswert dieser markttypischen Werbeanlage sicher. Die Planzeichnung trifft über die textliche Festsetzung hinaus eine Aussage zur Lage des Werbepylons.

Textliche Festsetzung 2.3:

*Für die mit Anpflanzgeboten festgesetzten Einzelbäume sind Feld-Ahorne (*Acer campestre*) als Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden. Die Einzelbäume sind in einem Maximalabstand von 15,00 m anzupflanzen.*

Begründung:

Bei Realisierung des Vorhabens ist der Erhalt der sechs Einzelbäume im Plangebiet nicht möglich, somit werden diese auch nicht zum Erhalt festgesetzt. Die neu zu pflanzenden Bäume dienen neben dem gestalterischen Aspekt entlang der Bahnhofstraße gleichzeitig als Kompensation für notwendige Rodungen. Fünf von sechs Bäumen, die gerodet werden, befinden sich im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Am Bahnhof“ (Einkaufszentrum Herrnburg). Die geplanten Rodungen sind für die funktionsgerechte Umsetzung der Planung erforderlich.

**6.3 Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Textliche Festsetzung III.1: Werbeanlagen

Es ist ein freistehender Werbepylon mit beidseitig beleuchteter Werbefläche ohne wechselndes oder flimmerndes Licht mit einer Höhe bis max. 14,00 m und

einer Breite bis max. 2,00 m zulässig. Eine Blendwirkung auf den Verkehr auf der L02 ist auszuschließen.

Begründung

Die Festsetzung wurde getroffen um die Anzahl und die Größe von freistehenden Werbeanlagen unter Berücksichtigung des Ortsbildes zu steuern. Überdimensionierte Werbeanlagen sowie eine Häufung von Werbeanlagen entsprechen an dem Standort nicht den gestalterischen Zielvorstellungen der Gemeinde.

Werbeanlagen mit wechselndem und flimmerndem Licht sind nicht zulässig, dazu gehören auch Werbeanlagen mit Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht. Die getroffenen Regelungen dienen der Minimierung von Störungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes und tragen im Übrigen dazu bei, dass Blendwirkungen, die von solchen Werbeanlagen ausgehen können, reduziert werden.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

6.4.1 Denkmalschutz - Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M - V (DSchG M-V) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

6.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf beträgt ca. 0,48 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab 1: Flächenverteilung im Geltungsbereich

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“	4.770,5
davon innerhalb von Baugrenzen	2.110,5
davon innerhalb der Umgrenzung für mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	262,5
davon innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze	584,0
davon innerhalb der Umgrenzung für Nebenanlagen	59,0
davon innerhalb der Umgrenzung für Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	802,5
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	4.770,5

7. Verkehrliche Erschließung

7.1 **Gesamtbetrachtung und äußere Erschließung**

Die Verkehrlichen Auswirkungen des Planungskonzepts wurden durch das Ingenieurbüro Urbanus GbR, Lübeck, im Rahmen einer Gesamtbetrachtung der geplanten Entwicklung des Einkaufszentrums untersucht. Der Untersuchungsraum wurde dabei analog zum städtebaulichen Konzept in drei Teilbereiche eingeteilt:

- *Bereich 1, neuer Standort des Discounters Aldi*
- *Bereich 2, bestehendes Einkaufszentrum*
- *Bereich 3, nachzunutzender, alter Standort des Discounters Aldi*

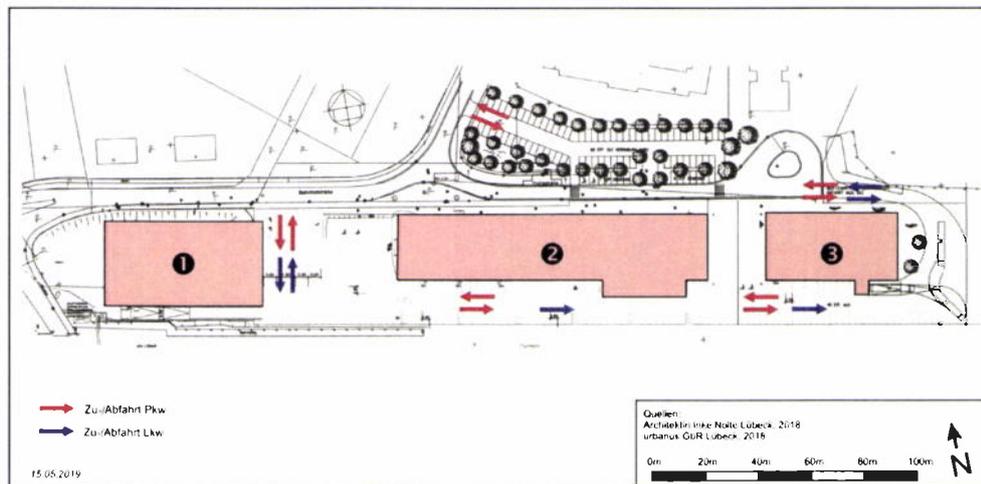


Abb. 7: Teilbereiche der Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen
(Quelle: Urbanus GbR, Lübeck, Stand: 30.07.2019)

Die Erschließung des geplanten Discounters Aldi erfolgt sowohl für den PKW- als auch für den LKW-Verkehr über die nördlich angrenzende Bahnhofstraße, er teilt sich diese Zufahrt dabei mit dem Einkaufszentrum. Eine weitere Zufahrt zum Einkaufszentrum sowie zum nachzunutzenden, alten Standort des Discounters Aldi befindet sich nordöstlich des Einkaufszentrums. Die weitere Anbindung erfolgt Richtung Süden und Nordwesten über den Knotenpunkt Hauptstraße (L02) – Bahnhofstraße nordwestlich des Satzungsgebietes sowie Richtung Nordosten über den weiteren Verlauf der Bahnhofstraße. Parkmöglichkeiten befinden sich zwischen dem neuen Standort des Aldi-Marktes und dem Einkaufszentrum sowie südlich des Einkaufszentrums.

Durch die Verlagerung des Discounters Aldi sowie die Umgestaltung des Einkaufszentrums ergibt sich in der Gesamtbetrachtung des Standortes ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von etwa 2.450 Kfz-Fahrten pro Tag, hiervon entfallen zehn 10 Lkw-Fahrten auf die Ver- und Entsorgung. Gegenüber der bestehenden Situation verteilt sich der Verkehr nach Realisierung der Planung auf andere Teilabschnitte der Bahnhofstraße. Die planungsbedingte zusätzliche Verkehrsbelastung verteilt sich jeweils zur Hälfte Richtung Süden und Nordwesten auf die Hauptstraße (L02) sowie Richtung Nordosten auf die Bahnhofstraße. Laut der verkehrlichen Untersuchung genügt die Leistungsfähigkeit des Knotens Hauptstraße/ Bahnhofstraße diesen

Anforderungen auch weiterhin unsignalisiert und bietet darüber hinaus auch noch Reserven. Der Leistungsfähigkeitsnachweis nach HBS 2015 wurde geführt.¹⁴

Gemäß der durchgeführten Untersuchung des Ingenieurbüros Urbanus GbR geht die Gemeinde Lüdersdorf davon aus, dass das bestehende Straßennetz auch ohne Anpassungsmaßnahmen leistungsfähig genug ist, um die durch die Verlagerung und Vergrößerung des Discounters Aldi entstehende Mehrbelastung zu kompensieren.

7.2 Innere Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Norden her über die bereits bestehende Ein- und Ausfahrt zum Einkaufszentrum. Über diese Zufahrt wird sowohl der Kundenverkehr als auch der LKW-Anlieferverkehr realisiert. Zusätzlich befindet sich im Südosten des Plangebietes eine Anbindung an das benachbarte Einkaufszentrum, welche ebenfalls für die Warenanlieferung als Umfahrung entlang der Bahntrasse zur Verfügung steht.

Der Bereich für die Anlieferung in Form einer Laderampe befindet sich zwischen dem Discounter Aldi und den südlich gelegenen Bahnanlagen.

PKW-Stellplätze für den Kundenverkehr sind östlich des Discounters auch in Verbindung mit den PKW-Stellplätzen des Einkaufszentrums vorgesehen.

7.3 ÖPNV-Anbindung

Für das Plangebiet ist eine gute ÖPNV-Anbindung vorhanden. Die Anbindung erfolgt weiterhin über die nordöstlich an der Bahnhofstraße gelegene Bushaltestelle „Herrnburg Bahnhof“ sowie den südlich des Plangebietes gelegenen Bahnhof Herrnburg. Eine direkte Verbindung des Discounters Aldi zum Bahnhof Herrnburg ist nicht geplant.

7.4 Fußläufige Erschließung/ Fahrraderschließung

Die fußläufige Erschließung erfolgt ausschließlich Richtung Norden vom Fußweg der Bahnhofstraße sowie Richtung Osten vom benachbarten Einkaufszentrum aus. Fahrradstellplätze sind unmittelbar vor dem Eingangsbereich östlich des Discounters vorgesehen.

¹⁴ vgl. Ingenieurbüro Urbanus GbR, Lübeck: Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen durch die Erweiterung des Einkaufszentrums in Herrnburg (Stand: 30.07.2019)

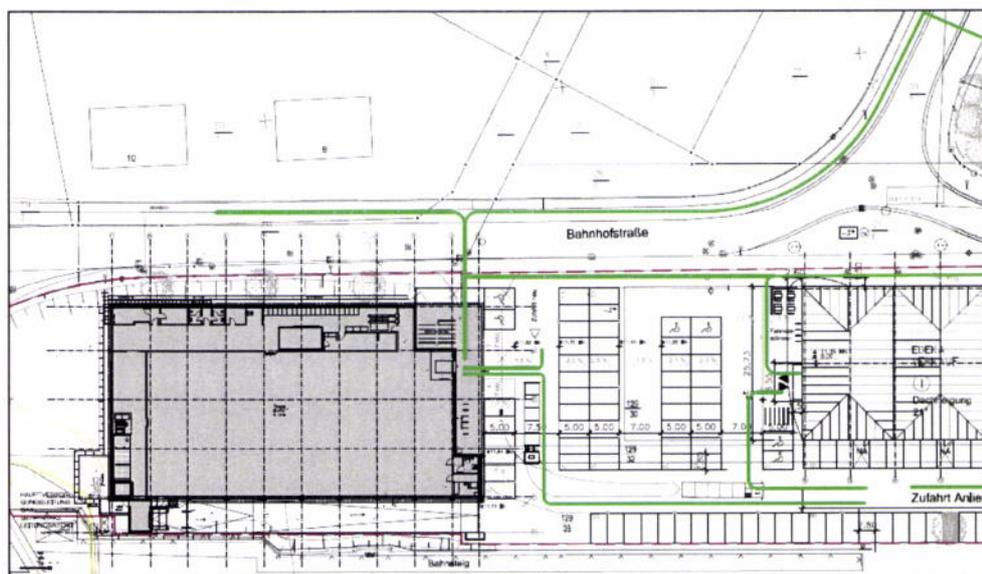


Abb. 8: Geplante fußläufige Verbindungen (Grün)
(Quelle: Architektin Inke Nolte, Lübeck, vom 23.04.2020)

8. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Volker Ziegler erarbeitet. Im Gutachten wurden die Prognoseberechnungen für das Planungsvorhaben Neubau des ALDI-Marktes (in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 24) und Umbau des EDEKA-Marktes (rechtsverbindliche 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Bahnhof“ (Einkaufszentrum Herrsburg) durchgeführt.¹⁵

Gewerbelärm

Auswirkungen aus dem Betrieb des Einzelhandelsstandortes wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf der Grundlage der TA Lärm durchgeführt. Im Gutachten wurden die Immissionsorte zur Einhaltung der Anforderungen an die TA Lärm festgelegt.

¹⁵ vgl. Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrsburg der Gemeinde Lüdersdorf (Stand: 15.08.2019)



Abb. 9: Lageplan mit Immissionsorten
(Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Stand 15.08.2019)

Die Schallausbreitungsberechnung erfolgte für die Tagzeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr für den Gesamtstandort. Betrachtet wurden die Parkvorgänge, die An- und Abfahrten der Lkw, die Anlieferung und Entsorgung der Einzelhandelsbetriebe sowie die Sammelstandorte für die Einkaufswagen.

Im Ergebnis ist ersichtlich, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte bei der Betrachtung des Gesamtstandortes überwiegend eingehalten werden. Ausgenommen sind die Immissionsorte IO 4 (Bahnhofstraße 1) und IO 5a/b (Bahnhofstraße 1b), an denen der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) um 3-4 dB(A) überschritten wird.

Eine Verlagerung des Einkaufswagen-Sammelstandortes auf die Seite der angrenzenden Bahnanlagen hätte zur Folge, dass die Anlieferzone des Marktes auf die Seite der nächstgelegenen Wohnbebauung verlagert werden würde. Gerade die Anordnung der Anlieferung an der Bahnseite (abgewandte Seite gegenüber der Wohnbebauung) stellt für die Wohnbebauung gemäß den gutachterlichen Abstimmungen den größtmöglichen Schutz dar, so dass die Abschirmung des Einkaufswagen-Sammelstandortes als wirksames Mittel zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse an der nächstgelegenen Wohnbebauung gegenüber der Verlagerung des Einkaufswagen-Sammelstandortes verbunden mit der Verlagerung der Anlieferung bevorzugt wurde.

Im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 wird am IO 13 der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete um 1 dB(A) überschritten. Dieser Sachverhalt und etwaige Schallschutzmaßnahmen werden im noch laufenden Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 17 abschließend geregelt, so dass keine Anforderungen im Bebauungsplan Nr. 24 zu berücksichtigen sind.

Zur Gewährleistung der Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm werden gutachterlich folgende Empfehlungen unterbreitet:

- *Abschirmung des Einkaufswagen-Sammelstandortes an der Nordostecke des neuen ALDI-Marktes nach Norden durch eine bis zur Überdachung reichende Verglasung oder Wand mit einem Schalldämm-Maß von mindesten 20dB*
- *Anschaffung von lärmarmen Einkaufswagen bei Befestigung der Fahrgassen mit Verbundsteinpflaster oder von Standard-Einkaufswagen bei Asphaltierung der Fahrgassen im Bereich der Stellplätze zwischen dem neuen ALDI - Markt und dem EDEKA - Markt (der Emissionszuschlag für die Parkplatzart verringert sich hierdurch um 2 dB(A) auf $K_{PA} = 3 \text{ dB(A)}$).*

Aus den Berechnungsergebnissen für den Tag wurde gutachterlich die Ableitung getroffen, dass es zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte sowie der Sollwerte für Geräuschspitzen bei nächtlichen Anlieferungen kommen wird. Aus städtebaulichen Gründen sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zwischen der Ein-/Ausfahrt und den Wohnhäusern auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht umsetzbar, so dass eine nächtliche Belieferung des ALDI-Marktes und des EDEKA-Marktes auszuschließen ist. Aufgrund der angegebenen Betriebszeiten der Einzelhandelsbetriebe ist eine Nutzung der Stellplätze im Nachtzeitraum nicht vorgesehen.

Die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Hier erfolgt eine Verlagerung auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren. Im Baugenehmigungsverfahren können die

geeigneten und erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die Einzelhandelsbetriebe vorhabenkonkret beauftragt werden.

Der Standort der haustechnischen Anlagen für den ALDI-Markt hat sich gegenüber den gutachterlichen Annahmen geringfügig verändert. Der schalltechnische Nachweis der Immissionsverträglichkeit der haustechnischen Anlagen kann bei Kenntnis der Schalleistungen sowie der Standorte der haustechnischen Anlagen im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens anlagenspezifisch beauftragt werden.

Verkehrslärm

Die Beurteilung der planungsbedingten Verkehrszunahmen erfolgte ebenso für den Gesamtstandort. Mit der Umsetzung der Planung, werden Lärmimmissionen an den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes zunehmen. Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung führen die durch die Einzelhandelsvorhaben verursachten zusätzlichen Verkehre auf der Hauptstraße und der Bahnhofstraße zu keiner wesentlichen Pegelerhöhung. Zusammenfassend kommen die gutachterlichen Berechnungen zu dem Ergebnis, dass die Verkehrszunahmen durch das Planungsvorhaben auf den öffentlichen Straßen keine Lärmimmissionskonflikte auslösen.

Ergebnis

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Umsetzung der Planung des Gesamtstandortes zu keinen nachteiligen Auswirkungen durch Lärmimmissionen für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen führen wird.

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Das Plangebiet ist durch die Immissionen der angrenzenden Verkehrswege Hauptstraße L02 und Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen-Strasburg (Uckerm.) beeinträchtigt. Die Verkehrslärmimmissionen wurden gutachterlich beurteilt. Es wurde gutachterlich ausgeführt, dass sich bezüglich Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen keine über das übliche Maß hinausgehenden baurechtlichen Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile der Gebäude (passiver Schallschutz) für die Nutzungen im Plangebiet ergeben. Demzufolge wurden gutachterlich keine zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude im Plangebiet dargestellt. Aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzung mit einer geringen eigenen Schutzbedürftigkeit besteht kein Erfordernis für Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 24 zu besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, die über das übliche Maß hinausgehen.

Lichtemissionen

Von beleuchteten Werbeanlagen können Lichtemissionen ausgehen. Zur Vermeidung von störenden Lichtemissionen auf die angrenzende Wohnbebauung sind die beleuchteten Werbeanlagen im Nachtzeitraum von 22.00 Uhr bis 06:00 Uhr abzuschalten. Diese Regelung ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen, um wesentliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden. Für den Einzelhandelsbetrieb ist eine Nachtnutzung aus Schallschutzgründen ohnehin nicht zulässig, so dass eine Verknüpfung der Betriebszeiten mit dem Abschalten der Werbeanlagen im Nachtzeitraum aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf eine zulässige Konfliktverlagerung auf das Baugenehmigungsverfahren darstellt.

Ferner soll durch diese Regelung die Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch eine mögliche Lichtblendung auf den angrenzenden Verkehrsstrassen (Landesstraße, Bahnstrecke) unterbunden werden.

9. **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag, der für die rechtsverbindliche 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 erstellt wurde, behält inhaltlich weiterhin vollumfängliche Gültigkeit. Eine Veränderung der bestehenden Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes, der umgebenden Nutzungen oder der relevanten Gesetzgebung ist zwischenzeitlich nicht eingetreten, so dass die getätigten Aussagen weiterhin Bestand haben.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf am 16.06.2020 vorgetragen, dass es sich bei den alten Lampenstandorten um Nistplätze für Fledermäuse handelt und bei Rückbau Bauzeitenregelungen und Ersatzquartiere zu beachten sind. Die vorgetragenen Artenschutzbelange wurden mit folgendem Ergebnis gutachterlich geprüft: „Die alten Bahnlampen besitzen keine Funktion für Vögel und Fledermäuse. Die Bogenlampen besitzen maximal eine nicht artenschutzrechtlich relevante Funktion als Tageshangplatz von Einzeltieren von Fledermäusen. Um die Betroffenheit restlos auszuschließen, sollten die Laternen im Zeitraum von September bis April entfernt werden. [...] Der Abbruch der Lampen ist unter ökologischer Begleitung im Grunde ganzjährig möglich!“

In den textlichen Festsetzungen wurde daher folgende Formulierung aufgenommen:

„Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Bogenlampen im Zeitraum von September bis April zurückzubauen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist die Abnahme der Bogenlampen nur mit ökologischer Baubegleitung durch den Artenschutzgutachter zulässig.“

Zusätzliche Regelungen zu den artenschutzrechtlichen Bestimmungen ergeben sich nicht. Die Einhaltung der geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des BNatSchG ergibt sich von selbst und obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Übernahme des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages aus der Begründung der rechtsverbindlichen 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Neubau einer SB-Tankstelle zwischen Landesstraße und Bahnhofstraße in Herrsburg:¹⁶

Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH- Richtlinie

¹⁶ vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Bestandteil der Begründung der rechtsverbindlichen Satzung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5, S. 26-35.

Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird:

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.
- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010). Die nachfolgenden Angaben wurden diesen Unterlagen entnommen:

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): „Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Das Verbot tritt ein:

- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
- Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann

ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) „Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.“

Das Verbot tritt ein:

- wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): „Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Das Verbot:

- tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
- umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“[Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010].

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wild lebenden Vogelarten**
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Relevanzprüfung

Für die Einschätzung der möglichen, vorkommenden Arten/ Artengruppen werden die bestehenden Biotopstrukturen des Plangebietes und der Umgebung herangezogen. Die Flächen des Plangeltungsbereiches sind anthropogen vorgeprägt und vollständig von Verkehrsflächen mit anschließender Bebauung umgeben. Die östliche Teilfläche des Plangebietes ist bereits durch Stellplätze und Zufahrtsbereiche des vorhandenen Verbrauchermarktes versiegelt. Südlich grenzt die Hauptstecke der Deutschen Bahn Lübeck - Bad Kleinen - Straßburg an. Es handelt sich um intensiv genutzte Gleisanlagen.

Die überwiegende Fläche des Plangebietes stellt sich als Brachfläche dar, welche zum Teil befahren und als Parkplatz wird. Aufgrund der Siedlungslage ist weiterhin ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und Katzen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe faunistische und floristische Bedeutung aufweist. Die Flächen sind vollständig verinselt. Insbesondere die bestehende Verlärmung lässt darauf schließen, dass die Flächen keine Bedeutung für besonders geschützte Arten einnehmen.



Abb.2 Bestandsaufnahme Plangebiet an der Bahnhofstraße



Abb.3 Bestandsaufnahme Plangebiet an der Bahnstrecke

I alle wild lebenden Vogelarten

Die Flächen dienen als potentiell Nahrungshabitat, insbesondere für ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störeffindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind.

Das Vorkommen von Bodenbrütern kann aufgrund des hohen Prädatorendruckes und der Biotopausstattung ausgeschlossen werden kann. Die vorhandenen Gehölze könnten Brutplätze für Vogelarten des Siedlungsraumes darstellen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL

Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrunde gelegt, (siehe nachfolgenden Tabelle).

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Als Grundlage wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumsansprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt. Darlegungen hierzu wurden vornehmlich den „Steckbriefe der in M-V vorkommenden Arten der Anhänge II und IV der FFH- Richtlinie“ [www.lung.mv-regierung.de/] entnommen.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	Aufgrund der anthropogenen Überformung des Gebietes und der Lage innerhalb des Siedlungsraumes ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, - Sellerie	
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia</i>	Sibirische	
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Da keine Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Da bevorzugte Eichen mit entsprechendem Alter nicht vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Da keine Feuchtgebiete/Überflutungsräume vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine Feuchtgebiete/Überflutungsräume/Moorwiesen etc. vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Da keine Feuchtgebiete/Überflutungsräume/feuchte Staudenfluren vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i> ⁰¹⁾	Nordseeschnäpel	-
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör (Erg Mai09)	-
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	Aufgrund der verinselten Lage des Plangebietes und der fehlenden Gewässer besitzt dieser kaum ein Potential für das Vorkommen dieser Artengruppe.
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine Gewässer und Lebensbedingungen vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Die Gleisanlagen nehmen eine potentielle Bedeutung ein. Im Bereich östlich von Herrsburg und auch im Bereich Lüdersdorf wurden 2005 und 2008 Zauneidechsen im Bereich

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			des Bahndammes festgestellt. Aufgrund der verinselten Lage im Siedlungsraum, der anthropogenen Vorbelastungen und des hohen Prädatorendruckes ist ein Vorkommen jedoch unwahrscheinlich.
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	-
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Der Vorhabenstandort kann untergeordnete Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse verschiedener Arten einnehmen. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit von Fledermausquartieren ist ausgeschlossen, da keine Gebäude vorhanden sind.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflfledermaus	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	-
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	-
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	Waldflächen als potentieller Lebensraum sind nicht in der Nähe des Plangebietes vorhanden, daher kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Verluste von Brutplätzen von Bodenbrütern sind nahezu ausgeschlossen, da das Vorkommen von Bodenbrütern aufgrund des hohen Prädatorendruckes und der Biotopausstattung ausgeschlossen werden kann. Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Generell sind die Vögel jedoch in der Lage, den Baumaschinen auszuweichen.

In den Gehölzen nistende Tiere könnten beeinträchtigt oder getötet werden.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Anlagebedingt oder betriebsbedingt sind kaum Auswirkungen zu erwarten, welche sich auf besonders geschützte Arten auswirken können.

Die Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- kann entfallen, da keine von den relevanten Artengruppen vorkommt bzw. erheblich betroffen sein könnte.

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme können erhebliche Beeinträchtigungen der Brutvögel vermieden werden.

Nicht betroffen

- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

- Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Abs. 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.
- Die Bestimmungen der Absätze 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

Zusammenfassung

In Auswertung der Betrachtungen zu möglicherweise betroffener Arten und möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Der Verlust unbebauter Fläche als mögliches Nahrungshabitat häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind. Entsprechend der Vorgaben des § 44 Abs. 5 BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für das Plangebiet gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes und sind entsprechend beitragspflichtig. Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist grundsätzlich gewährleistet. Der Trinkwasserhausanschluss ist auf dem Grundstück bereits vorgestreckt worden, sollte dieser für das geplante Vorhaben nicht ausreichen, wird ein neuer Hausanschluss verlegt. Diese Arbeiten und Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen sind zu Lasten des Verursachers herzustellen. Dazu sind Vereinbarungen mit dem ZVG abzuschließen. Vor Beginn der Arbeiten ist ein Antrag auf Trinkwasserversorgung durch den Bauherrn/ Erschließer zu stellen.

Der Bau und die Nutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) sind gesondert beim ZVG zu beantragen und bedürfen einer Genehmigung.

10.2 Schmutzwasserbeseitigung

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes ist über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen gewährleistet. Das Plangebiet wird abwasserseitig in die vorhandenen Anlagen des ZVG eingebunden. Die erforderlichen Anschlusshöhen sind hierbei zu beachten. Erforderliche Änderungen sind beim ZVG zu beantragen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers durchgeführt.

10.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über bereits vorhandene Anlagen des Zweckverbandes für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Der entsprechende Grundstücksanschluss ist bereits auf dem Baugrundstück vorhanden.

Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Niederschlagswasserbeseitigungssystems für die neu zu bebauenden Flächen wurde dargestellt.¹⁷ Für das Plangebiet der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde eine hydraulische Berechnung des öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigungssystems auf der Grundlage einer GRZ von 0,6 seitens des ZVG durchgeführt. Eine Ableitung des Niederschlagswassers ohne Rückhaltung ist für diesen Bereich möglich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst zusätzlich bereits versiegelte Flächen des angrenzenden Einzelhandelsstandort. Die Ableitung des Niederschlagswassers dieser Flächen erfolgt weiterhin über den bereits vorhandenen Anschluss. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers über die bestehenden Anschlüsse ist gemäß Stellungnahme des ZVG gewährleistet. Zusätzlich sieht die technische Planung des Vorhabenträgers auf dem Grundstück für unvorhergesehene Regenereignisse einen Rückstaukanal DN 500 parallel zu Bahnhofstraße im Plangeltungsbereich vor.

10.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Brandschutz in der Gemeinde Lüdersdorf ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung muss Löschwasser aus Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m für 2 Stunden vorgehalten werden können. Über das vorhandene Trinkwassernetz soll der Brandschutz gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 entsprechend den vorhandenen Hydranten gewährleistet werden.

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Folgende Hydrantenstandorte stehen zur Verfügung:

Kreuzungsbereich Hauptstr./ Bahnhofstraße (Nr. 56013-1083), Gehweg gegenüber Bahnhofstraße 1a (56031-1004) und Bahnhofstraße Kreuzungsbereich (56031-1014). Die Leistungsfähigkeit der Hydranten wird bei Einzelentnahme mit mehr als 48 m³/h, aber weniger als 96 m³/h angegeben.¹⁸

In der ergänzenden Stellungnahme des ZVG vom 04.02.2021 wurde dargelegt, dass über das örtliche Trinkwassernetz 48 m³/h Löschwasser über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann. Gemäß dem Brandschutzkonzept für den Neubau des Aldi-Marktes vom 31.08.2020, erstellt durch das dm Sachverständigenbüro Brandschutz¹⁹, wird der erforderliche Löschwasserbedarf

¹⁷ vgl. Zweckverband Grevesmühlen, Stellungnahme vom 04.02.2021

¹⁸ vgl. Zweckverband Grevesmühlen, Stellungnahme vom 27.08.2020

¹⁹ vgl. Brandschutzkonzept für den Neubau eines ALDI-Marktes, Bahnhofstraße, 23933 Herrnburg, dm Brandschutz-Sachverständigenbüro, Klein-Rönnau, vom 31.08.2020

zur Durchführung wirksamer Löschmaßnahmen an dem geplanten Bauvorhaben entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W405 mit mindestens 48 m³/h für 2 Stunden festgesetzt. Durch den ZVG kann die gemäß Brandschutzkonzept festgesetzte Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen (in den Planunterlagen bereits dargestellte Unterflurhydranten) gesichert werden.

Für die Löschwasserversorgung können alle Löschwasserentnahmestellen, die für die Feuerwehr nutzbar sind, im Umkreis von 300 m in Ansatz gebracht werden. Somit steht eine zusätzliche Entnahmestelle (vorhandener Löschwasserbehälter) mit einem Fassungsvermögen von ca. 86 m³ in ca. 200 m Entfernung zwischen den Gebäuden des Edeka-Marktes und des bestehenden Aldi-Marktes zur Verfügung. Die tatsächliche Erreichbarkeit der Entnahmestelle über die Zufahrt-Anlieferung Edeka und Kundenparkplätze wurden hierbei berücksichtigt.

10.5 Elektroenergieversorgung

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Die konkreten Möglichkeiten sind zwischen dem Bauherrn und dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Gemeinde Lüdersdorf wird durch die E.DIS AG mit Elektroenergie versorgt. Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der E.DIS AG vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Umverlegungen sind rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

10.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb des Gemeindegebietes durch die Trave Netz GmbH. Ein Gasanschluss wird nach derzeitigen Planungen des Vorhabenträgers nicht benötigt. Eine Gasversorgung, abgehend von der Gasbestandsleitung in der Bahnhofstraße, ist möglich, sofern die Wirtschaftlichkeit gegeben ist.

Sollte ein Anschluss des Plangebietes benötigt werden, ist dies im Rahmen der technischen Planung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen ist in diesem Fall in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der Trave Netz GmbH vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt.

10.7 Telekommunikation

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

Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen und Leitungen der Deutschen Telekom AG vorhanden, der Verlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Sofern Umverlegungsarbeiten dieser erforderlich werden sollten, ist die Telekom rechtzeitig einzubinden.

10.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der Satzungen des Landkreises Nordwestmecklenburg. Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung

Die Verlagerung und Vergrößerung des Aldi-Marktes im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Edeka-Marktes ist verbunden mit der Möglichkeit einer Anhebung des Standards der Nahversorgungsmärkte an die heutigen Anforderungen. Auf die Siedlungsentwicklung bezogen bedeutet dies neben dem Schließen einer Baulücke vor allem auch die weitere Sicherung der Attraktivität des Ortsteils Herrsburg als Wohnstandort im direkten Umland der Hansestadt Lübeck. Die Erweiterung und Modernisierung des Discounters Aldi trägt dabei auch der absehbaren, zukünftig steigenden Bevölkerungsentwicklung Herrsburgs Rechnung. Die Sicherstellung der Nahversorgung ist eine Grundvoraussetzung für die Entwicklung der Gemeinde Lüdersdorf.

Durch die Wiedernutzbarmachung der Fläche werden bisher ungenutzte Flächenpotenziale im Gemeindegebiet einer bedarfsgerechten Nutzung zugeführt. Darüber hinaus wird der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgebeugt. Dies ist städtebaulich positiv zu bewerten.

11.2 Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung

Neben der Funktion als Nahversorger ist der Discounter Aldi gleichzeitig auch Arbeitgeber. Durch die Verlagerung und gleichzeitige Vergrößerung wird primär sichergestellt, dass der Discounter Aldi auch zukünftig im Wettbewerb mit vergleichbaren Märkten in der Umgebung einen attraktiven Standort in Herrsburg zur Verfügung hat und somit die Arbeitsplätze langfristig gesichert werden können. Sekundäre Folge ist durch die Stärkung des Wohnstandortes Herrsburg auch ein positiver Impuls auf die ökonomische Entwicklung des Ortes.

11.3 Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet ist bereits über die bestehende Infrastruktur gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Gemäß der durchgeführten Untersuchung des Ingenieurbüros Urbanus GbR geht die Gemeinde Lüdersdorf davon aus, dass die Umsetzung der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 24 zu einer moderaten Zunahme des PKW- als auch des LKW-Verkehrs im Bereich

Bahnhofstraße/ Hauptstraße führen wird. Die im Prognosefall 2030 anfallenden Verkehrsmengen sind auf den beigefügten Grafiken dargestellt. Das bestehende Straßennetz in der planungsrelevanten Umgebung des Geltungsbereichs der Satzung ist auch ohne Anpassungsmaßnahmen leistungsfähig genug, um die durch die Verlagerung und Vergrößerung des Discounters Aldi entstehende Mehrbelastung zu kompensieren.²⁰

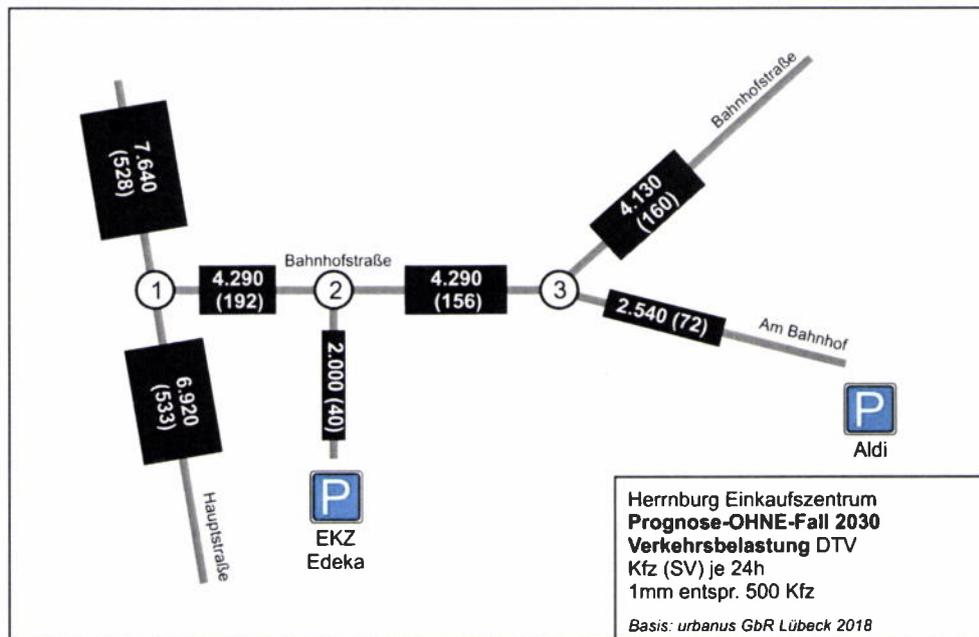


Abb. 10: Prognostizierte Verkehrsbelastung 2030 ohne Umsetzung der Planungen (Quelle: Urbanus GbR, Lübeck, Stand: 30.07.2019)

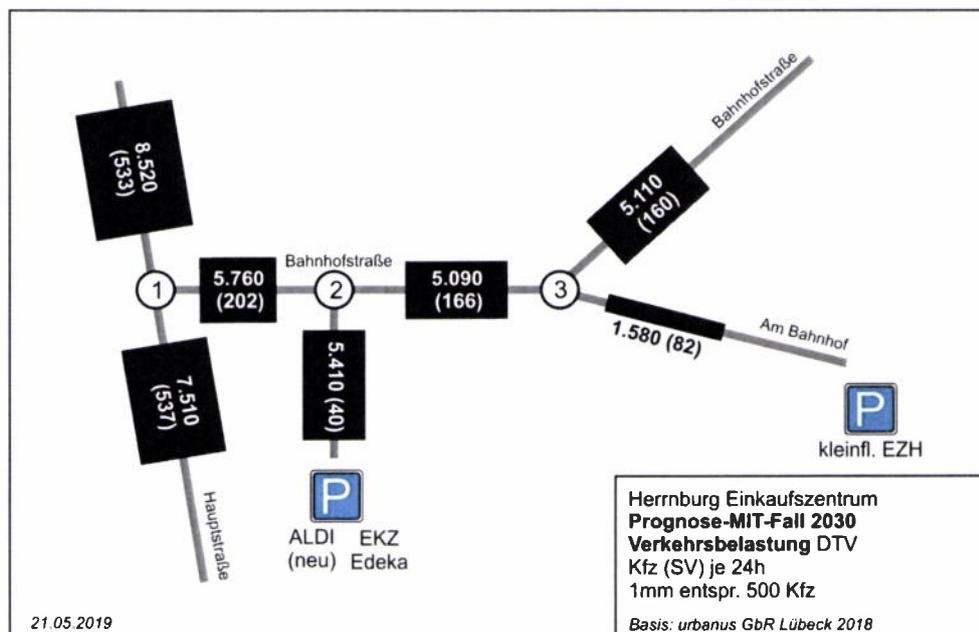


Abb. 11: Prognostizierte Verkehrsbelastung 2030 mit Umsetzung der Planungen (Quelle: Urbanus GbR, Lübeck, Stand: 30.07.2019)

²⁰ vgl. Ingenieurbüro Urbanus GbR, Lübeck: Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen durch die Erweiterung des Einkaufszentrums in Herrnburg (Stand: 30.07.2019)

11.4 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Das Amt Schönberger Land hat für die Gemeinde Lüdersdorf die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG durchgeführt. Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen des mit dem Bebauungsplan Nr. 24 vorzubereitenden Vorhabens hat ergeben, dass mit der Realisierung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten.

Schutzgut Mensch

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht begründet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können unter Berücksichtigung der getroffenen Schallschutzmaßnahmen für den Gesamtstandort gewährleistet werden.

Eine leichte Zunahme des Zu- und Abgangsverkehrs ist zu erwarten. Eine relevante Erhöhung der Verkehrslärmzunahme im Umfeld des geplanten Einzelhandelsbetriebes ist hingegen nicht zu erwarten. Auf eine nächtliche Anlieferung wird verzichtet und zusätzliche gutachterlich bestimmte Maßnahmen sind zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vorgesehen. Die Maßnahmen sind geeignet die Auswirkungen wirksam zu vermindern. Die planbedingten Verkehrszunahmen auf den öffentlichen Straßen lösen im Umfeld des geplanten Einzelhandelsbetriebes keine Lärmimmissionskonflikte aus.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Der naturräumliche Bestand im Plangebiet wurde im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG bewertet.

Das Plangebiet liegt mitten im Siedlungsraum der Gemeinde und ist daher anthropogen überprägt. Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich eine Birke im Bereich der Brachfläche und fünf weitere Bäume im Bereich des vorhandenen Parkplatzes. Aufgrund der Biotopausstattung der Fläche (Brachfläche und versiegelte Verkehrsfläche) und des hohen Prädatorendruckes durch Hunde und Katzen ist das Plangebiet eher als arten- und individuenarmer Lebensraum zu bewerten. Entsprechend der geringen floristischen Bedeutung ergibt sich eine ebenfalls geringe faunistische Bedeutung der Siedlungsflächen. Die gehölzarmen Flächen bieten kaum Möglichkeiten als Lebensraum, Nahrungs- oder Bruthabitat z.B. für Brutvogel und sind zudem durch einen hohen Prädatorendruck durch Hunde und Katzen belastet. Daher nimmt der faunistische und floristische Bestand eine geringe Bedeutung ein.

Mit Umsetzung der Planung kommt es zu geringen Eingriffen in den Gehölzbestand. Für die funktionsgerechte Umsetzung der Planung ist die Rodung von sechs Einzelbäumen erforderlich, hierfür ist im Plangeltungsbereich adäquater Ersatz vorgesehen. Es werden sechs Ersatzpflanzungen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgesetzt.

Schutzgut Boden

Das Vorhaben befindet sich auf anthropogen vorgeprägten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches, innerhalb einer städtebaulich ungeordneten Brachfläche die teilweise befahren und zum Abstellen von PKW genutzt wird. Andere Teilflächen werden bereits durch Stellplätze und Zufahrten für den Edeka-Markt genutzt und sind versiegelt. Das natürliche Bodengefüge ist durch die anthropogene Nutzung gestört. Bereits bestehende Bodenverdichtungen sowie Störungen der gewachsenen Bodenstrukturen sind vorhanden. Es handelt sich ausschließlich um vorbelastete, urban geprägte Siedlungsböden. Es werden zusätzliche Neuversiegelungen von Boden erfolgen. Mit der Entwicklung der brach liegenden Fläche im Siedlungszusammenhang wird ein Beitrag zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme von schützenswerten Außenbereichsflächen geleistet und den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten zulässigen Obergrenzen für Sonstige Sondergebiete werden mit der festgesetzten GZR von 0,6 für die Hauptbaukörper unterschritten.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Durch die Umsetzung der Planung wird sich gegenüber der derzeitigen Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben, was Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Die Bedeutung des Plangebietes für die Reservehaltung von Grundwasser wird, unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorprägung sowie der hydrogeologischen Verhältnisse, als gering bis mittel eingeschätzt.

Der Schutz des Grundwassers ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sicherzustellen. Es ist mit einem für einen Einzelhandelsbetrieb branchenüblichen Wasserverbrauch zu rechnen.

Schutzgut Klima und Luft

Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, da nur geringer Bewuchs und bereits eine Teilversiegelung der Flächen vorhanden sind. Es sind positive Auswirkungen auf das lokale Kleinklima durch die geplanten Pflanzmaßnahmen zu erwarten.

Der Nahversorgungsmarkt wird durch den Vorhabenträger als Plusenergiehaus und damit besonders klimafreundlich geplant.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild (Ortsbild) des Plangebietes ist durch die vorhandenen baulichen Anlagen des vorhandenen Einkaufszentrums, der angrenzenden Bahnanlagen sowie der benachbarten Wohnbebauung der Bahnhofstraße geprägt. Das charakteristische Siedlungsgefüge wird durch die Umsetzung der Planung und die Schließung der Baulücke ergänzt, das Ortsbild wird vervollständigt. Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

11.5 Kosten

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes ist bereits im Bestand vorhanden. Da es sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes um die Entwicklung von Flächen im privaten Eigentum handelt, sind alle mit der Planung und Erschließung anfallenden Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Bei Erfordernis werden konkrete Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

Mit Folgekosten für die Gemeinde Lüdersdorf ist nicht zu rechnen, da keine öffentlichen Verkehrsflächen/ Grünflächen hergestellt und nachfolgend unterhalten werden müssen.

11.6 Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist unmittelbar nach Herstellung der Rechtskraft vorgesehen.

12. Hinweise und Empfehlungen

12.1 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Personen sind nach § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als für den Geltungsbereich der Satzung zuständiger, unterer 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.

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.

Vorsorgender Bodenschutz soll im Geltungsbereich der Satzung vor allem berücksichtigen:

- *Vorzugsweise Verwendung anstehender Böden für Profilierungsmaßnahmen*
- *Vermeidung des Bezugs von Austauschböden*
- *Vermeidung der Entsorgung anstehender Böden*
- *Schonung anstehenden Bodens vor Verdichtungen, der für Begrünung vorgesehen ist²¹*

²¹ vgl. Landkreis Nordwestmecklenburg, FD Bauordnung und Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ in Herrsburg der Gemeinde Lüdersdorf (Stand: 15.11.2019)

12.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden baulichen Anlagen schadhaft belastet ist.

12.3 Grundwasserschutz

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

12.4 Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes

Der Betrieb des Einzelhandelsbetriebes erfolgt ausschließlich in den Zeiten von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Die Öffnungszeiten werden hierbei auf 7:00 Uhr bis 21:00 Uhr beschränkt.

Nächtliche Betriebsaktivitäten sind grundsätzlich auszuschließen. Auf eine nächtliche Anlieferung ist entsprechend den gutachtlichen Ergebnissen somit vollumfänglich zu verzichten. Nach den angegebenen Öffnungszeiten des Aldi-Marktes zwischen 7:00 Uhr und 21:00 Uhr und des Edeka-Marktes zwischen 8:00 Uhr und 20:00 Uhr ist vor 6:00 Uhr nach 22:00 Uhr (also nachts) nicht mit Parkvorgängen im Bereich der Einzelhandelsbetriebe zu rechnen.²² Diese Anforderungen sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

Die Abschirmung des Einkaufswagen-Sammelstandortes des Einzelhandelsbetriebes ist nach Norden durch eine bis zur Überdachung reichende Verglasung oder Wand mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 20 dB auszubilden.

Die getroffenen Schallschutzmaßnahmen dienen der Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse an der nächstgelegenen schützenswerten Nutzung und sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren vollumfänglich nachzuweisen.

Es ist die Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen bei Befestigung der Fahrgassen mit Verbundsteinpflaster vorzusehen. Bei einer Asphaltierung der Fahrgassen können Standard-Einkaufswagen verwendet werden.

²² vgl. Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg der Gemeinde Lüdersdorf, Stand: 15.08.2019, S. 27

Zur Gewährleistung des ausreichenden Schallschutzes ist es je nach Wahl der Einkaufswagen zulässig, die Fahrgassen mit Verbundsteinpflaster oder mit Asphaltierung vorzusehen. Diese Anforderungen sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen. Um den Belangen des Schallschutzes darüber hinaus gerecht zu werden, wird auf die Ausbildung der sonstigen zu befestigenden Grundstücksfreiflächen in versickerungsfähigem Aufbau verzichtet.

Die Sicherung der Realisierung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag, welcher vor Satzungsbeschluss wirksam sein muss. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren können die gutachterlich bestimmten Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Darüber hinaus ist es der Gemeinde wichtig, dass in dem ohnehin zu schließenden städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde diese Belange zusätzlich nochmals verankert werden.

12.5 Lichtemissionen

Beleuchtete Werbeanlagen sind in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06:00 Uhr unzulässig.

Diese Anforderungen sind im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen, um sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung im Nachtzeitraum ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus ist es der Gemeinde wichtig, dass in dem ohnehin zu schließenden städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde diese Belange zusätzlich nochmals verankert werden.

12.6 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Die Kampfmittelbelastungsauskunft wurde bereits beantragt und zum 01.04.2020 erteilt. Inhalt der Auskunft ist, dass dem Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren für den Geltungsbereich der Satzung zu entnehmen sind.

12.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Der vorhandene Leitungsbestand und Kabel innerhalb des Plangebietes sind bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die

Kabelschutzanweisungen und sonstige Anforderungen der einzelnen Versorger sind zu beachten.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzen Flächen der Deutschen Bahn AG. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Werden unvermutet Kabel und Leitungen aufgefunden, ist umgehend eine Information an die Mailadresse: DB.KT.Dokumentationsservice-Hannover@deutschebahn.com zu senden. Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen.

12.8 Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Bogenlampen im Zeitraum von September bis April zurückzubauen. Außerhalb dieses Zeitraumes ist die Abnahme der Bogenlampen nur mit ökologischer Baubegleitung durch den Artenschutzgutachter zulässig.

12.9 Zeitraum für die Realisierung von Anpflanzgeboten

Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

12.10 Hinweise der Deutschen Bahn AG

Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzen Flächen der Deutschen Bahn AG. Diese Hinweise dienen der frühzeitigen Information der betroffenen Grundstückseigentümer.

Die Deutsche Bahn AG ist bei Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.) rechtzeitig durch detaillierte Planunterlagen im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Baubegleitende Regelungen können dann auf der nachgelagerten Verfahrensebene vorhabenspezifisch im Rahmen der Beteiligung der Deutschen Bahn AG dargelegt werden. Der Planung entgegenstehende baubegleitende Regelungen werden im Planverfahren nicht vorgetragen.

Die Einhaltung der Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen nach den technischen Regelwerken der Bahn sind durch die Beteiligung der DB AG im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Die Verlagerung auf das

nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren ist sachgerecht, da die Einhaltung der technischen Regelwerke in Bezug auf das konkrete Vorhaben zu prüfen ist. Sofern im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens Baulasteintragungen erforderlich werden, sind diese dann über einen kostenpflichtigen Gestattungsvertrag zu regeln.

Das Betreten und die Inanspruchnahme von DB AG-Gelände für die Baumaßnahmen Dritter ist nicht zugelassen. Für eine Ausnahmegenehmigung wird die Zustimmung der Deutschen Bahn AG erforderlich. Dazu ist durch den Bauherren - rechtzeitig vorher – ein gesonderter Antrag bei der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region Ost, zu stellen.

Gegen die durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehenden Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen können keine Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Abwehrmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG geltend gemacht werden.

Die Belange des Verkehrslärms wurden gutachterlich beurteilt, zusätzliche Anforderungen ergeben sich für das Plangebiet mit der geplanten Nutzung nicht. Aufgrund der geplanten Nutzung und den Erkenntnissen aus den bereits bestehenden bahnparallelen Einzelhandelseinrichtungen verzichtet die Gemeinde in Abstimmung mit dem Vorhabenträger auf die Erstellung eines Erschütterungsgutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Hier sieht die Gemeinde die nachgelagerte Verfahrensebene (Baugenehmigungsverfahren) für die Erstellung eines erschütterungstechnischen Nachweises bei Erfordernis als ausreichend an. Grundlage für die Gemeinde ist, dass bereits bahnparallel Einzelhandelseinrichtungen im Bestand vorhanden sind und das im Wesentlichen Einrichtungen entstehen, die gewerblichen Zwecken dienen und für die keine schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen sind.

Grundstücksgrenzen zu der Bahnstrecke: (1122) Lübeck - Bad Kleinen - Strasburg (Uckerm.) sind so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist. Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit der Bahnanlagen sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.

Eine Abstimmung zur Sicherung der Grundstücksgrenzen und der Zugänglichkeit im Havariefall ist zwischen dem Grundstückseigentümer und der Deutschen Bahn AG hierbei zu führen.

Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden kann.

Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.²³

²³ vgl. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien – Region Ost: Bauantrag Dritter/ Stellungnahme Fachbehörde Bebauungsplan Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ der Gemeinde Lüdersdorf OT Herrsburg im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Stand: 04.03.2020)

12.11 Planersatz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 überdeckt den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Neubau einer SB-Tankstelle zwischen der Landesstraße und der Straße „Am Bahnhof“ vollständig und einen untergeordneten Teilbereich der rechtsverbindlichen 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Am Bahnhof“ (Einkaufszentrum Herrsburg) teilweise und ersetzt diese Planungen.

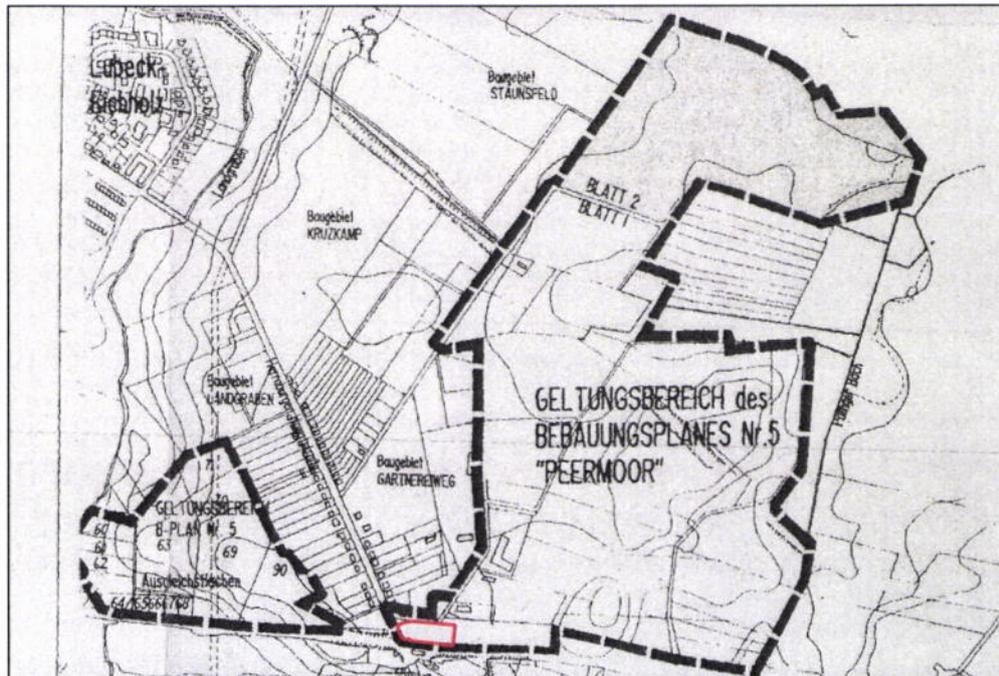


Abb. 12: Ursprungsbebauungsplan mit Darstellung des Plangeltungsbereiches (rot)
(Quelle: Gemeinde Lüdersdorf mit eigener Bearbeitung)

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Lüdersdorf „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 20.04.2021 gebilligt.

Lüdersdorf, den 10.08.2021.....



Prof. Dr. Huzel
Bürgermeister
der Gemeinde Lüdersdorf



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Lüdersdorf durch das:

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

TEIL 3 Anlagen

- Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg der Gemeinde Lüdersdorf, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing Volker Ziegler, 23879 Mölln, Gutachten Nr.19-08-1 vom 30.07.2019.
- Anlage 2: Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen durch die Erweiterung des Einkaufszentrums in Herrnburg, urbanus GbR, 23552 Lübeck, Gutachten vom 31.08.2018.