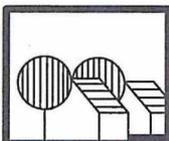
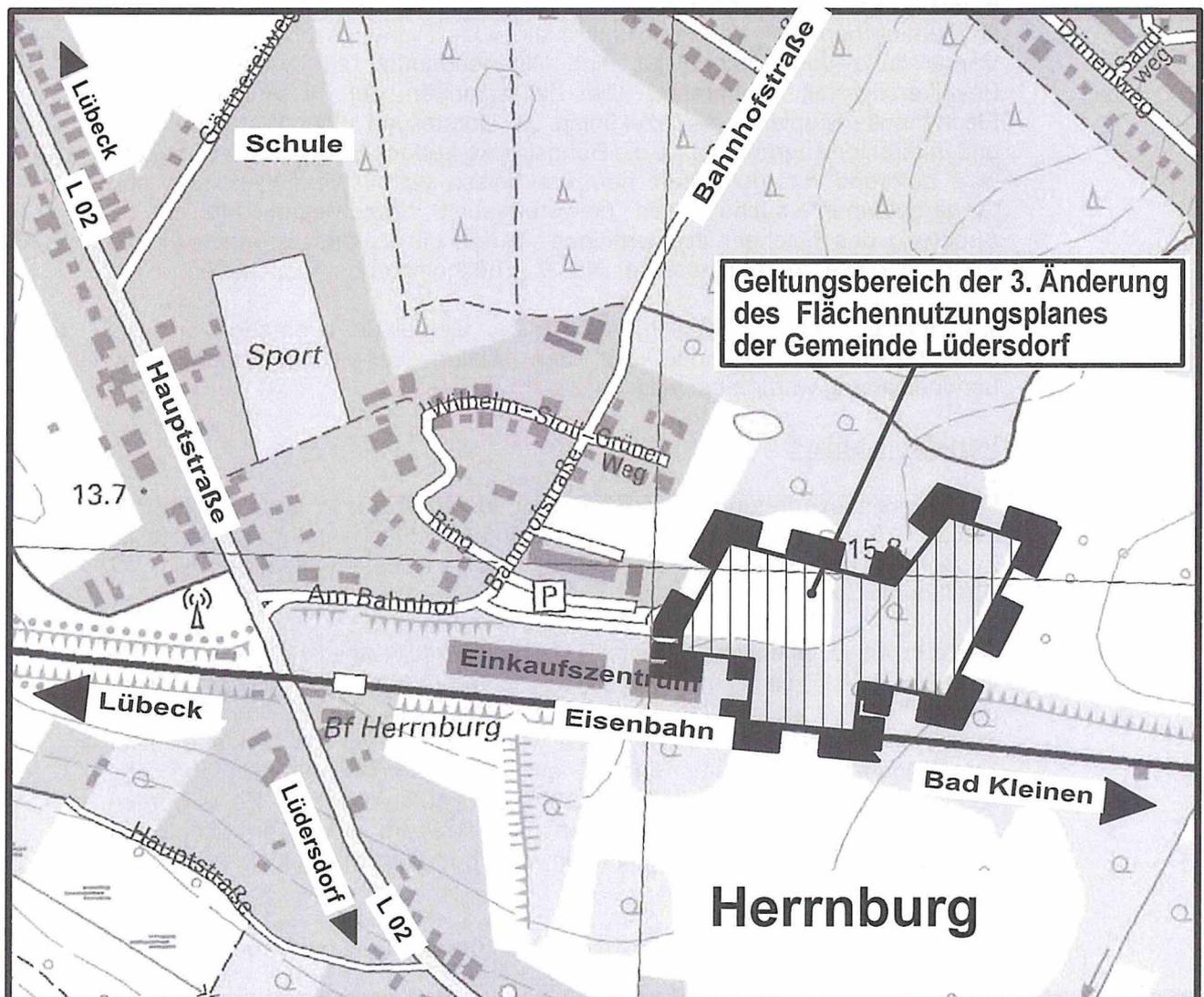


# 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE LÜDERSDORF

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



**Planungsbüro Mahnel**

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

Planungsstand:

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

## **Zusammenfassende Erklärung der Gemeinde Lüdersdorf gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf**

---

### **Vorbemerkung**

Gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

### **Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Lüdersdorf möchte den Wohnstandort Herrnburg durch die Entwicklung eines Wohngebietes weiter stärken und entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen entwickeln. Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung von Flächen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die Zielsetzungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind zukünftig die Darstellung einer Wohnbaufläche und in direkter Angrenzung an die Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen-Strasburg wird aufgrund der gutachterlichen Ergebnisse zur Schienenverkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ geschaffen.

Die Belange der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Lüdersdorf und die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurden bestätigt.

### **Verfahrensablauf**

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 09.06.2015 bis zum 09.07.2015. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufgefordert. Es wurden Stellungnahmen von den Behörden und Trägern sonstiger öffentlicher Belange abgegeben. Stellungnahmen von der Öffentlichkeit wurden nicht abgegeben.

Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 27.09.2016 die Entwurfsunterlagen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Begründung mit Umweltbericht

und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen haben in der Zeit vom 08.11.2016 bis zum 08.12.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 03.11.2016 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Entwurfsunterlagen wurden durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf am 29.06.2017 im Rahmen der Abwägung behandelt. Die Planunterlagen wurden um die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Dies führte nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes am 29.06.2017 beschlossen.

Die Genehmigung für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 12.05.2020 ohne Nebenbestimmungen und mit Hinweisen durch den Landkreis Nordwestmecklenburg erteilt. Die Hinweise wurden beachtet.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wirksam.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Gemäß § 2a BauGB wurde der Begründung zum Bebauungsplan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beigefügt. Innerhalb des Umweltberichtes wurde eine Prüfung der Umweltbelange durchgeführt und die dabei ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung schutzgutbezogen beschrieben und bewertet.

Wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen waren neben den Ergebnissen der frühzeitigen Behördenbeteiligung das erstellte Gutachten zum Schienenverkehrs- und Gewerbelärm, der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag und die baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen. Im Ergebnis sind die im Folgenden beschriebenen wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

### **Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit**

Für den Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“, liegt ein Schallgutachten vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler vor. Es wurden die Schallimmissionen des Verkehrslärms und des Gewerbelärms auf den geplanten Wohnstandort beurteilt. Entsprechende Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“, getroffen. Bei Umsetzung der gutachterlich vorgeschlagenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen ist die Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Eine Bodenversiegelung durch Überbauung der Ackerfläche führt zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und ist somit erheblich im Sinne des Naturschutzrechts. Mit der Baugebietsentwicklung werden neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in einem absehbaren Zeitraum mit neuen Lebensräumen für

Tiere und Pflanzen entstehen. Wesentliche Beeinträchtigungen des angrenzenden Waldes durch die geplante Wohnbebauung sind nicht zu erwarten und sind im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren hinsichtlich des einzuhaltenden gesetzlichen Waldschutzabstandes zu beurteilen.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt, sondern erfolgt im Rahmen der Abschichtung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

Es konnte eine Beeinträchtigung von Neuntöter und Sperbergrasmücke, sowie potentiell von Amphibien und Reptilien festgestellt werden. Entsprechende Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Arten/Artgruppen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, hier im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“, getroffen.

Die gesetzlich geschützten Gehölzbiotope im Norden und Osten des Änderungsbereiches werden bei den Planungen, insbesondere bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“, entsprechend berücksichtigt und in Grünflächen eingebunden.

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Die vorgenommene Prüfung im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ersetzt nicht die Prüfung des Artenschutzes in der verbindlichen Bauleitplanung.

#### Schutzgebiete

Der Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes grenzt im östlichen Bereich an das Landschaftsschutzgebiet „Palingen Heide und Halbinsel Teschow“ (LSG 121 Landkreis Nordwestmecklenburg). Eine Beeinträchtigung der Schutzziele ist nicht zu erwarten, da keine direkten Auswirkungen, z.B. Flächenverluste, auf die Biotoptypen des Landschaftsschutzgebietes bestehen. Die attraktive Landschaft als Erholungsraum bleibt erhalten.

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

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

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

#### Schutzgut Boden und Wasser

Ein Oberbodenverlust und Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung ist in jedem Fall erheblich. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht durchgeführt, sondern erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Durch die zusätzliche Versiegelung ist eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten sowie eine Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Auf unversiegelten Flächen ist eine Regenwasserversickerung aufgrund des sandigen Bodens möglich. Ansonsten ist eine Ableitung von Niederschlagswasser voraussichtlich in die örtliche Vorflut (Gewässer II. Ordnung im nordöstlichen Plangebiet) möglich. Des Weiteren ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Einleitung in das Grabensystem am östlichen Rand des Geltungsbereichs zu prüfen. Eine Beeinträchtigung der Wasserqualität des Palinger Mühlenbach ist auszuschließen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Mit der Realisierung der Wohnbauflächen ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Die grünordnerischen Festsetzungen in dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 17 „Bookhorstkoppel“ werden zu einer Reduzierung der Auswirkungen auf das Schutz Klima beitragen. Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Die die angrenzenden Waldflächen wirken sich positiv auf die klimatische Funktion des Standortes aus. Die Belange der Schutzgüter Klima und Luft werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

#### Landschaftsbild

Die geplanten Wohn- und Gewerbeflächen werden an die vorhandene Bebauung und die Bahnanlagen anschließen, so dass sich die Siedlungslage um den Planbereich erweitert. Solche Arrondierungen beugen grundsätzlich der Zersiedelung der Landschaft vor. Es ergeben sich Auswirkungen auf das örtliche Landschaftsbild. Die bedeutenden Strukturelemente der Landschaft bleiben durch die Planung mehrheitlich erhalten. Deshalb wird zusammenfassend von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgegangen.

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen ist, wurde zunächst eine Voruntersuchung durchgeführt. Die abschließende Untersuchung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“. Wenn sich der Verdacht auf Bodendenkmale nicht bestätigt, erfolgt die Freigabe der Fläche durch die zuständige Behörde. Wenn sich der Verdacht hingegen bestätigt, entsteht die Verpflichtung zur Bergung und Dokumentation der Funde.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch das Vorhaben ergeben sich keine Konfliktpunkte, die zu einer negativen Bewertung der entsprechenden Schutzgüter führen könnten. Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen die Auswirkungen des Vorhabens einander. Die unterschiedlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch festzusetzende Minderungs- Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen minimiert und kompensiert werden.

Die Realisierung und Umsetzung der Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplanes dient der Stärkung des Grundzentrums und des Wohnstandortes Lüdersdorf.

## **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der Öffentlichkeit gingen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen ein.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden 23 Stellungnahmen abgegeben. 12 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Die inhaltlichen Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf folgende Belange:

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Wasserbehörde, weist auf die gesicherte Niederschlagswasserbeseitigung und auf weitere Belange der Ver- und Entsorgung hin.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Naturschutzbehörde, verweist auf die Berücksichtigung von vorhandenen Biotopen und die Darstellung der externen Kompensationsfläche auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sowie die Darstellung von durchgeführten Erstaufforstungsmaßnahmen. Im Weiteren wird die Fortschreibung des Landschaftsplanes empfohlen.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, FD Bauordnung und Planung, weist auf die Änderungs- und Berichtigungsverfahren zum Flächennutzungsplan und die durchgeführten Verfahren bzw. Verfahrensstände hin. Die Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet soll berücksichtigt werden oder die Herauslösung wäre zu prüfen. Im Weiteren wird die Fortschreibung des Landschaftsplanes empfohlen. Eine Alternativenprüfung der Wohnentwicklungspotenziale bezogen auf das Gemeindegebiet und unter Berücksichtigung der Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse im Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gefordert.

Das Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg weist auf die Betroffenheit von landwirtschaftlichen Flächen hin.

Die Deutsche Bahn AG verweist darauf, dass eine Überplanung von planfestgestellten und gewidmeten Bahnanlagen nicht zulässig ist.

Das Forstamt Grevesmühlen verweist hinsichtlich der betroffenen Waldbelange auf das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren. Die ehemals auf den Flächen vorgesehenen Ersatzaufforstungsmaßnahmen wurden bereits an anderer Stelle realisiert und erteilt die Zustimmung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Der Zweckverband Grevesmühlen verweist auf eine gesicherte Erschließung und deren Ausformung im Bebauungsplanverfahren.

Der Wasser- und Bodenverband bittet um Berücksichtigung des vorhandenen Gewässers II. Ordnung mit dem zu beachtenden Gewässerrandstreifen.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt. Mit den Entwurfsunterlagen wurden die Anregungen und Hinweise überwiegend berücksichtigt.

### Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf (Öffentliche Auslegung)

Von der Öffentlichkeit wurde zum Entwurf eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme befasst sich mit etwaigen Nachwirkungen von Grundstückskaufverträgen. Die rechtliche Beurteilung erfolgt außerhalb des Planverfahrens.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden 19 Stellungnahmen abgegeben. 16 Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert. Die Stellungnahmen wurden geprüft und in den Abwägungsprozess eingestellt. Aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich Klarstellungen und Ergänzungen ergeben, die in den Planunterlagen entsprechend dem Ergebnis der Abwägung berücksichtigt wurden. Es handelt sich hierbei um eine Klarstellung der Abgrenzung der Wohnbaufläche zum Landschaftsschutzgebiet und zu Biotopen sowie um Ergänzungen in der Begründung im Rahmen der Absichtung zu Belangen des Artenschutzes, des Immissionsschutzes, der Waldbetroffenheit und den Belangen der Deutschen Bahn AG.

### Prüfung anderer Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Lüdersdorf hat im Rahmen des Planverfahrens alternative Flächen und Standorte untersucht. Bei den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen handelt es sich häufig um Flächen, auf die nicht zugegriffen werden kann, da Eigentümer ihre Flächen nicht veräußern wollen.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat auf der Ebene des wirksamen Flächennutzungsplanes zunächst die Vorbereitung von im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen überprüft. Eine zeitnahe Realisierung dieser Standorte wird aus Sicht der Gemeinde nicht als realistisch eingeschätzt. Es stehen sowohl Eigentumsbelange als auch Belange der Erschließung entgegen. Die Flächen werden weiterhin für den langfristigen Bedarf vorgehalten.

Im Ortsteil Lüdersdorf/Wahrsow befindet sich der Bebauungsplan Nr. 21 im Aufstellungsverfahren. Hierbei handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung einer als Technikstützpunkt genutzten Fläche. Die Planung wird als langfristig realisierbar eingeschätzt.

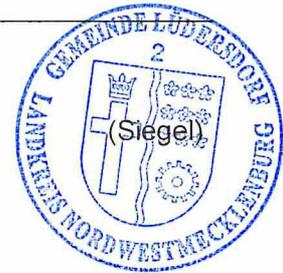
Die Ortsteile Schattin/ Duvennest und Klein Neuleben, Groß Neuleben, Boitin-Resdorf südlich der Autobahn weisen Verdichtungsmöglichkeiten auf, die als Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Dorfgebiete genutzt werden können. Der Ortsteil Palingen nördlich der Hauptortsteile Herrnburg und Lüdersdorf/Wahrsow weist ebenso Verdichtungspotenziale innerhalb des Dorfgebietes aus.

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt derzeit nicht über alternative Standorte für die Wohnbauflächen, die zeitnah entwickelt werden können. Dieser Bereich ist in Ergänzung der ortszentralen Lage geeignet, das Grundzentrum Lüdersdorf und den Siedlungsstandort zu stärken. Die hervorragende infrastrukturelle Ausstattung und gute verkehrliche Anbindung bilden die entsprechende Grundlage dafür.

Lüdersdorf, den 04.03.2021



Prof. Dr. Huzel  
Bürgermeister  
der Gemeinde Lüdersdorf



Verfasser:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)