

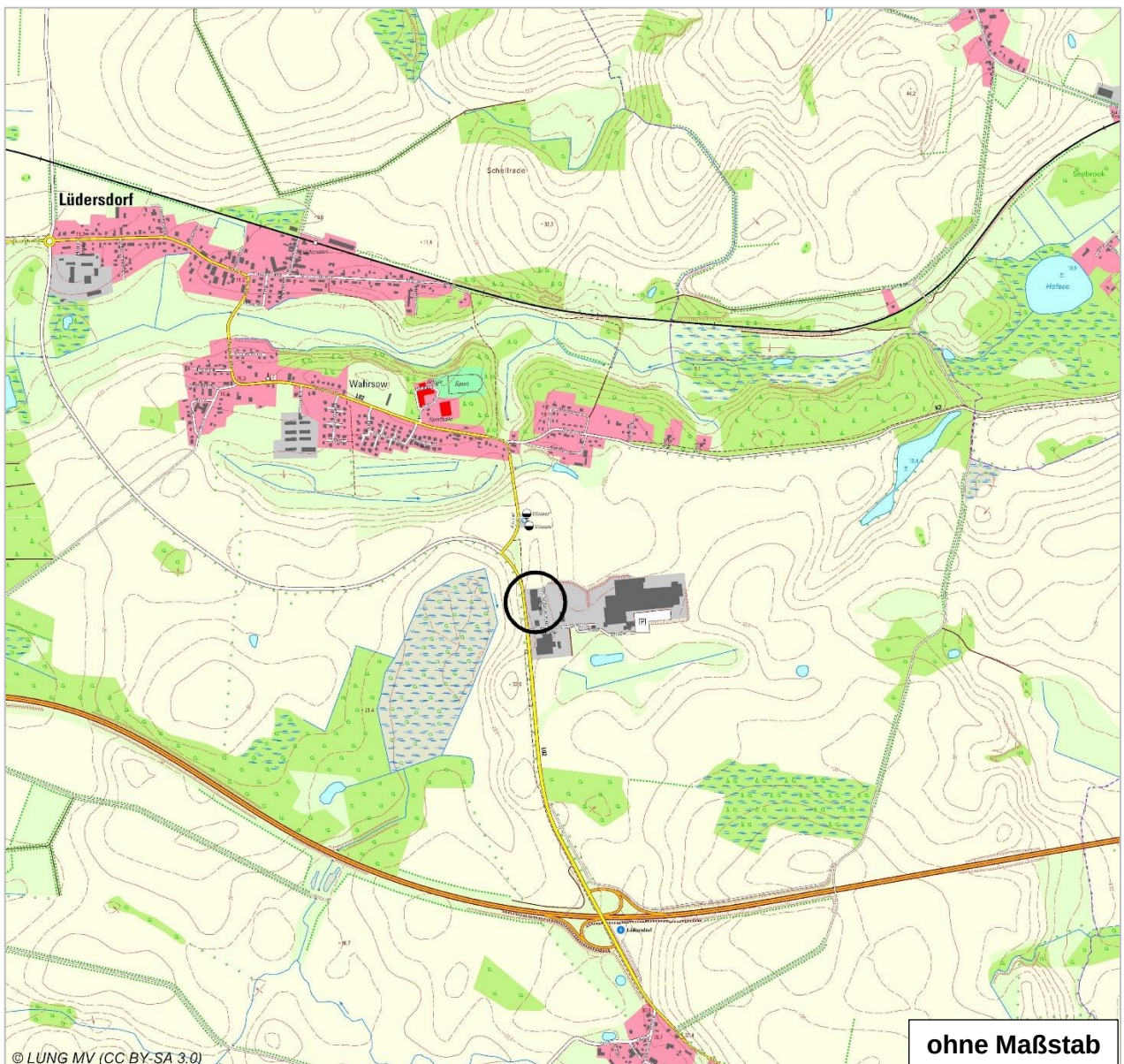
Gemeinde Lüdersdorf

Landkreis Nordwestmecklenburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung

für ein Gebiet südöstlich der Ortslage Wahrswow

Teil I: Städtebaulicher Teil



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

PROKOM

Stand: 30.05.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Verfahren der Planaufstellung	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Aufstellungsverfahren	5
2	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs	5
3	Ausgangssituation	6
3.1	Bisherige Nutzungen und Entwicklungen	6
3.2	Natur und Umwelt	6
3.3	Denkmalschutz	11
3.4	Eigentumsverhältnisse	11
3.5	Bisheriges Planungsrecht	11
4	Übergeordnete Planungen	14
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	14
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	15
4.3	Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 (2006)	15
4.4	Landschaftsplan	15
5	Planungsgrundsätze / Ziele und Zweck der Planung	16
6	Begründung der Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12	17
6.1	Flächenbilanz	17
6.2	Art der baulichen Nutzungen	17
6.3	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	19
6.4	Bauweise	20
6.5	Nebenanlagen	20
6.6	Zufahrten	20
6.7	Örtliche Bauvorschriften	20
6.8	Verkehrliche Erschließung	21
6.9	Ver- und Entsorgung	21
6.10	Schallschutz	23

6.11	Störfallbetriebe	26
6.12	Grün, Natur und Landschaft.....	27
6.12.1	Artenschutz.....	27
6.12.2	Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen.....	28
6.13	Denkmalschutz	30
7	Umweltbericht.....	30
8	Nachrichtliche Übernahme	31
9	Maßnahmen zur Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.....	31
10	Kosten und Finanzierung.....	31
11	Hinweise.....	31
12	Beschluss	34

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Flurstücke im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.....	5
---	---

ANLAGENVERZEICHNIS

- BBS-Umwelt GmbH 2023: Gemeinde Lüdersdorf B-Plan. Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung für ein Gebiet südöstlich der Ortslage Wahrsow. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Stand: 22.03.2023
- Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004: Schallschutzuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf für ein Industriegebiet südöstlich von Wahrsow (Emissionskontingentierung GI, Straßenverkehrslärm). Gutachten Nr. 04-05-1. Stand: 25.05.2004: Hier Anlagen 4 bis 7

1 Anlass und Verfahren der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Die Gemeinde Lüdersdorf plant eine geringfügige Neustrukturierung und Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes südöstlich der Ortslage Wahrsow im Bereich Landesstraße 02/Gertrud-Kolz-Straße/Werner-Lauenroth-Straße. Ziel ist es, die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Firma Werner Lauenroth Fischfeinkost GmbH zu ermöglichen.

Die Planungen der Firma Werner-Lauenroth sehen eine Neustrukturierung der bestehenden Gewerbeflächen vor und erweitern diese nach Norden. Infolgedessen entfällt die in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 festgesetzte Eingrünung an der Nordgrenze des damals festgesetzten Gewerbegebietes.

Die Flächen des zukünftigen Gewerbegebietes befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereiches der seit 2006 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 für das Gebiet "südöstlich der Ortslage Wahrsow". Die für die zukünftigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind nicht Teil des Plangeltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat daher am 30.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 gefasst.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. 2023 I S. 1802)
- die Landesbauordnung (LBO) Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVObI. M-V, S. 1033)
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23.02.2010 (GVObI. M-V, S. 66), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 24.03.2023 (GVObI. M-V, S. 546)

- Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1993 (GVOBl. M-V, S. 42), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBl. M-V, S. 221, 229)

1.3 Aufstellungsverfahren

Bebauungsplan-Aufstellung im Normalverfahren

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 erfolgt in einem regulären Verfahren mit allen nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlichen Beteiligungsverfahren, einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

6. Änderung des Flächennutzungsplans

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wird auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf geändert.

2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ist in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Er liegt östlich angrenzend an die L 02 und umfasst eine Fläche von rund 2,17 ha.

Der Plangeltungsbereich liegt ca. 0,5 km südöstlich der Ortslage Wahrsow und rd. 1 km nördlich der Anschlussstelle Lüdersdorf zur A 20.

Der Plangeltungsbereich wird über die Landesstraße 02, die Gertrud-Kolz-Straße und die Werner-Lauenroth-Straße erschlossen.

Der Plangeltungsbereich umfasst die in folgender Tabelle genannten Flurstücke.

Tab. 1: Flurstücke im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück
Lüdersdorf	Wahrsow	1	202/11
Lüdersdorf	Wahrsow	1	tlw. 202/12
Lüdersdorf	Wahrsow	1	202/13
Lüdersdorf	Wahrsow	1	200/5
Lüdersdorf	Wahrsow	1	tlw. 200/17
Lüdersdorf	Wahrsow	1	tlw. 200/18
Lüdersdorf	Wahrsow	1	203/1

An den Plangeltungsbereich grenzen:

- im Norden: eine Ackerfläche
angrenzendes Flurstück: 203/2, Flur 1, Gemarkung Wahrsow, Gemeinde Lüdersdorf
- im Osten: Industriegebiet und Acker
angrenzende Flurstücke: 203/2, 202/12, 202/7, 202/9, 200/11, Flur 1, Gemarkung Wahrsow, Gemeinde Lüdersdorf
- im Süden: Industriegebiet
angrenzende Flurstücke: 200/15, 200/16, 200/17, 200/18, Flur 1, Gemarkung Wahrsow, Gemeinde Lüdersdorf
- im Westen: die Landesstraße 02 mit Fuß- und Radweg
angrenzende Flurstück: 200/13, 202/4, 121/3, Flur 1, Gemarkung Wahrsow, Gemeinde Lüdersdorf

3 Ausgangssituation

3.1 Bisherige Nutzungen und Entwicklungen

Nutzungsstruktur

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereichs wird gewerblich und intensiv ackerbaulich genutzt. Auf der Gewerbefläche sind zwei Bereiche mit Stellplätzen: im südöstlichen und im nordwestlichen Bereich. Ein rd. 80 m langes Gebäude erstreckt sich von Norden nach Süden. Im südlichen Bereich erstreckt sich ein rd. 20m breites Gebäude von Süden nach Norden.

Die Werner-Lauenroth-Straße liegt an der östlichen Grenze des Plangeltungsbereichs.

An der nördlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes befindet sich eine knapp 30 m breite Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern und Ruderalbewuchs. Nördlich davon liegt eine ca. 45 ha große Ackerfläche.

Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich kann über die L 02 von der A 20 und aus Lüdersdorf über die Gertrud-Kolz-Straße und die Werner-Lauenroth-Straße verkehrlich erschlossen werden.

3.2 Natur und Umwelt

Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) wird auf den Bestand von Natur und Umwelt eingegangen.

Topografie

Im Plangeltungsbereich liegen die Geländehöhen zwischen 26,75 üNNH an der nordöstlichen Grenze des Gewerbegebietes und 29,99 üNNH an der westlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes zur L 02. Das Gelände mit den vorhandenen baulichen Anlagen liegt zwischen 28,00 und 29,30 m üNNH.

Boden, Bodenschutz/Bodenversiegelungen

Der Plangeltungsbereich liegt in der Landschaftszone "Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte". Die Seenplatte ist Teil des Nördlichen Landrückens. Sie geht zurück auf ein riesiges glaziales Gebiet und ist im Verlauf der Weichsel-Kaltzeit im Rücklaufen des Inlandeises sowie danach in den Urstromtälern und Sandern des Pommerschen Stadiums entstanden.

Der Boden innerhalb der Grünfläche im Plangeltungsbereich gehört zu den Bodenfunktionsbereichen: Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder stau-nass, > 40% hydromorph.

In einer Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung des Ingenieurbüros Baukontor Dümcke 2006¹ im nördlichen Teil des Gewerbegrundstücks wurde festgestellt: "Der Baugrund besteht aus einer Wechsellagerung von Sand, Schluff und Geschiebemergel. Zur Tiefe steht hier ein eiszeitlich vorbelasteter Beckentonmergel in annähernd halbfester Konsistenz an."

Ein großer Teil der Böden im Plangeltungsbereich ist durch Gebäude, Straßen und Wege vollversiegelt. Die unversiegelten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes und die Ackerböden sind anthropogen verändert.

Die unversiegelten Böden im Plangeltungsbereich sind von allgemeiner, geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Die Bodenzahlen der Ackerfläche liegen zwischen 32 und 54.

Wasser, Niederschlagswasser

Im Plangeltungsbereich gibt es weder stehende Gewässer noch Fließgewässer. Das Stillgewässer bei Wahrsow liegt rd. 1,3 km nordöstlich des Plangeltungsbe-reichs.

Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m, die Schutzfunktion der Deckschich-ten ist hoch.

Das im Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser wird in ein Regenwasser-rückhaltebecken abgeleitet, das in der Grünfläche südlich der Golden-Toast-Straße liegt. Der Plangeltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Altlasten

Im Plangeltungsbereich sind bisher keine Altlasten bekannt.

¹ Baukontor Dümcke GmbH 2006: Lüdersdorf, Neubau eines Betriebsgebäudes. Bau-grunduntersuchung und Gründungsbeurteilung. Stand: 29.03.2006

Vegetationsbestand

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereichs wird gewerblich und intensiv ackerbaulich genutzt. Innerhalb der Gewerbefläche sind die nicht versiegelten Flächen mit Rasen eingesät und werden intensiv gemäht. Weiterhin nimmt die Werner-Lauenroth-Straße mit Wendeanlage einen Teil des Plangeltungsbereichs ein.

An der nördlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes befinden sich auf einer Grünfläche Siedlungsgehölz, Siedlungsgebüsch, junge Einzelbäume und Ruderalbewuchs.

Dem Umweltbericht ist ein Plan mit der Darstellung der Biotoptypen im Plangeltungsbereich und seinem näheren Umfeld beigelegt.

Tiere

Das Biologenbüro BBS-Umwelt GmbH aus Kiel hat zum Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag² erarbeitet. Die Ergebnisse des faunistischen Bestands sind im Folgenden zusammengefasst.

Der faunistische Bestand wird aufgliedert in drei Teile. Erstens in die Flächeninanspruchnahme. Das ist der Bereich zukünftig überbauter Lebensraumstrukturen. Zweitens der indirekte Wirkungsbereich, d.h. der Bereich, in dem die Störungen noch Einfluss haben können. Sowie drittens das Umfeld der Anlage, d.h. der Raum von ca. 4 km Radius um die Anlage herum.

Die jeweils vorkommenden Tierarten sind im Anhang des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages tabellarisch aufgeführt.

Flächeninanspruchnahme

Vögel

Bodenbrüter und Arten der Staudenfluren sind in den offenen Flächen, Gehölzvögel mit v.a. Gehölzfreibrütern sind in dem dichteren Gehölzstreifen zu erwarten. Größere Höhlenbäume sind im Bereich der Flächeninanspruchnahme nicht zu finden. Durch die angrenzende Gewerbenutzung und Straße sind Vorbelastungen vorhanden.

Der zu überbauende Bereich hat als Gras- und Ruderalfläche neben der Brutplatzfunktion auch eine Nahrungsfunktion für die Arten der Fläche und der Umgebung. Artenschutzrechtlich ist die Nahrungsfläche nicht als essenziell einzustufen, da sie sich nach Osten umfangreich fortsetzt.

Fledermäuse

Die Staudenflur kann als Nahrungshabitat genutzt werden. Die Gehölze weisen noch kein Alter auf, das zu Höhlen oder Spaltenbildung führen könnte. Der Ge-

² BBS-Umwelt GmbH 2023: Gemeinde Lüdersdorf B-Plan. Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung für ein Gebiet südöstlich der Ortslage Wahrsow. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Stand: 22.03.2023

hölzgülter ist sowohl im Norden als auch Nordwesten sehr dicht, so dass für Flederläuse die Anfliegerbarkeit von Stämmen erschwert ist, Quartiere sind nicht vorhanden.

Weitere europäisch geschützte Arten

Ein Potenzial für weitere europäisch geschützte Arten liegt im Bereich der Flächeninanspruchnahme aufgrund fehlender Habitateignung oder aufgrund der aktuellen Verbreitung weitgehend nicht vor. Es sind keine sandig offenen Flächen für Zauneidechsen, Gewässer für Amphibien oder Nahrungspflanzen für geschützte Insekten zu finden. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass z.B. der Kammolch im Landlebensraum den nördlichen Gehölzbereich nutzt.

Sonstige Arten

Die Fläche als Staudenflur mit Brennnessel, Distel und Wilder Möhre kann für ungefährdete Schmetterlinge und Heuschrecken Lebensraum darstellen. In den Gehölzbereichen ist die Weinbergschnecke zu erwarten und Käfer und Wanzen sind anzunehmen. Gefährdete Arten werden nicht erwartet.

Indirekter Wirkungsbereich

Der indirekte Wirkraum (v.a. in der Bauphase) wird nach Norden von Acker und nach Osten von einem Mosaik aus Gehölzen auf einem Wall mit Ruderalvegetation dominiert. Der Wall setzt sich nach Süden als Fläche mit Staudenfluren fort. Weiterhin ist benachbart eine weitere Gewerbenutzung mit Gebäuden vorhanden.

Vögel

Im Indirekten Wirkungsbereich sind neben typischen Arten der Gebäudebrüter im Untersuchungsraum auch Brutvogelarten des Offenlandes im Norden, von Gebüsch und Gehölzen sowie im Osten der Staudenfluren zu erwarten. Die genannten Brutvogelgruppen finden im Nahbereich geeignete Bruthabitate in den verschiedenen Sträuchern und Bäumen entlang v.a. des Walles aber auch an der westlichen Straße mit Höhlenbaum.

Die als Brutvogel in Gewerbegebieten häufig vorkommende Haubenlerche (M-V; RL 2, BD; RL 1) findet in sandigen offenen Flächen geeignete Nahrungs- sowie Bruthabitate. „Die Haubenlerche besitzt in M-V eine erhebliche Bedeutung für das Vorkommen der Art im Norddeutschen Tiefland“ (Atlas der Brutvögel in M-V 2006). Über 50% der Haubenlerchen brüten in M-V. Sie könnte im indirekten Wirkraum ein Nahrungshabitat haben.

Aufgrund der Hochwüchsigkeit der Vegetation ist die Haubenlerche als Brutvogel im Wirkraum nicht anzunehmen. Diese Art ist an offene, trockenwarme Flächen mit niedriger und lückenhafter Vegetationsdecke gebunden, somit sind Ruderalflächen vor allem in Siedlungsnähe und Industriegebieten das bevorzugte Habitat.

Fledermäuse

Gehölze am Rand der überplanten Fläche weisen aufgrund ihrer geringen Größe keine potenzielle Quartierseignung für Fledermäuse auf. Fledermäuse können in

den umgebenden, Gebäuden bei entsprechender Eignung Quartiere besitzen. Zudem sind auch Quartiere in dem nördlichen Höhlenbaum an der Straße möglich. Offenflächen stellen geeignete Jagdgebiete dar. Flugwege sind entlang von Gehölzkanten anzunehmen.

Weitere europäisch geschützte Arten

Reptilien, hier Kreuzotter, die aus den bestehenden Daten (LUNG) bekannt ist, oder die Zauneidechse kommen aufgrund fehlender Habitatbedingungen im indirekten Wirkraum nicht vor. Europäisch geschützte Amphibienarten können in entfernteren Gewässern (Sölle im Osten oder RRB im Süden) außerhalb des Wirkraumes mit Laichgewässern vorkommen, hier u.U. der Kammmolch, der in dem Wall im indirekten Wirkraum mit Gehölzen im Nordosten einen Landlebensraum haben kann. Die direkt betroffenen Gehölze an der Grundstücksgrenze könnten ebenfalls als Landlebensraum genutzt sein.

Weitere nicht europäisch geschützte Arten

In den Gewässern außerhalb des Wirkraumes besteht Potential für Erdkröte, Teichmolch, Teichfrosch und Grasfrosch. Diese wandern zwischen den Gewässern und ihrem Landlebensraum, der auch den gehölzbestandenen Wall einschließen kann. Die östliche Staudenflur kann für Grasfrosch und Erdkröte Lebensraum oder Wanderstrecke sein.

Bei den Reptilien ist aufgrund der Vegetation die Waldeidechse zu erwarten.

Sonstige Arten

An besonders geschützten Arten könnten ggf. der Igel, das Eichhörnchen sowie weitere Kleinsäuger zeitweise vorkommen, die den Bereich als Teillebensraum nutzen können. Die Weinbergschnecke ist in Gehölzbereichen anzunehmen, ebenso sind diverse Schmetterlinge und Heuschrecken sowie Käfer und Wanzen in dem Wall mit Mosaik aus Gehölz und Staudenflur sowie der östlichen Gras- und Staudenflur zu erwarten.

Umgebung des Plangeltungsbereichs (ca. 4 km Radius)

Die weitere Umgebung ist vom Vorhaben nicht betroffen. Hier wurde eine Datenabfrage im Umweltportal MV durchgeführt, um ggf. auch mobile Arten zu erkennen, die zeitweise den Untersuchungsraum aufsuchen könnten.

Südlich Lüdersdorf ist die Waldeidechse angegeben, sowie Schmetterlinge. Für den Planungsraum ist in der nördlichen Gehölz- und Staudenfläche mit diesen Arten ebenfalls zu rechnen, weitere Arten oder gefährdete Arten mit größerer Mobilität sind nicht zu erkennen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete noch internationale oder nationale naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Plangeltungsbereich und in seiner näheren Umgebung vorhanden.

In einer Entfernung von rd. 170 m westlich des Plangeltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, westlich der L 02, befindet sich ein gesetzlich geschützter Moorkomplex bestehend aus Erlen-Birken-Bruchwald, Hexenkraut-Erlen-Eschen-Wald, Pfeifengras-Heidelbeer-Birkenbruch und baumlosen Bereichen bestehend aus ehemaligen Torfstichen (Gewässer und deren Verlandungsbereich) mit Torfmoos-Schwinggrasen und Rohrkolben-Röhricht.

Orts-/Landschaftsbild, Erholung

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Landschaftsbildraum "Ackerplatte von Selmsdorf-Lüdersdorf-Schlagsdorf". Der Landschaftsbildraum wurde 1994 ohne Gewerbe- und Industriegebiet mit mittel bewertet.

Die örtliche Situation östlich der L 02 wird durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Es liegt somit eine stark anthropogene Überformung vor.

Entlang der L 02 ist ein Fuß- und Radweg vorhanden.

3.3 Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich sind weder Baudenkmale noch archäologische Denkmale bekannt.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Die gewerblich genutzten Flächen im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 bleiben in Privateigentum, die Straßenverkehrsfläche verbleibt im Eigentum der Gemeinde Lüdersdorf. Das für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Flurstück 203/1 ist im Eigentum des eingriffsverursachenden Gewerbebetriebes.

3.5 Bisheriges Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 12 (Rechtskraft am 26.11.2005)

Im Ursprungsbebauungsplan ist die heutige Werner-Lauenroth-Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche "Planstraße B" festgesetzt (siehe Abb. 1).

Der südliche Teil des in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 festgesetzten Gewerbegebietes ist im Bebauungsplan Nr. 12 als Industriegebiet, der nördlich Teil als "Flächen für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Zwischenbehälter" festgesetzt, wobei im Ursprungsbebauungsplan die "Fläche für Versorgungsanlagen" am Nordende der Straßenverkehrsfläche endet.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 12 sind von der heutigen Gertrud-Kolz-Straße und der L 02 keine Zufahrten in das hier festgesetzte Industriegebiet zulässig.

Weiterhin halbiert im Ursprungsbebauungsplan die Grenze zwischen Lärmpegelbereich IV und V die Flächen westlich der Werner-Lauenroth-Straße von Nord nach Süd.

Im Industriegebiet ist ein maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel tags/nachts von 68/57 dB(A)/m² tags/nachts festgesetzt.

Die 20 m breite Anbauverbotszone zur L 02 ist im Bebauungsplan Nr. 12 mit der Regelung "Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" festgesetzt. Innerhalb der Anbauverbotszonen sind Einzelbäume in Reihe zu pflanzen.

Der Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche zur Straßenbegrenzungslinie der Werner-Lauenroth-Straße beträgt 5,0 m.

Weiterhin sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) Bäume im Abstand von maximal 15 m zueinander zu pflanzen.

Nördlich der "Fläche für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Zwischenbehälter" ist im Bebauungsplan Nr. 12 in einer Tiefe von 30 m zur Eingrünung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung" festgesetzt.

Weiterhin werden für die private Grünfläche Vorgaben zur Art der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern getroffen.

Das für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Flurstück 203/1 nördlich der Eingrünung ist nicht Teil des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12.

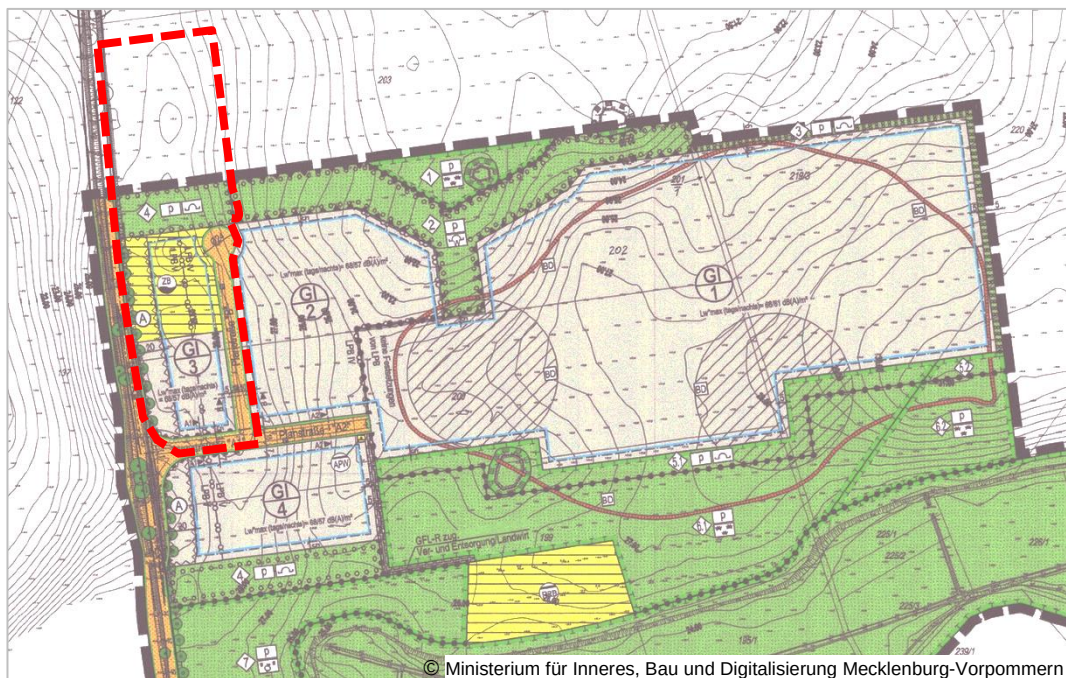
Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung (Rechtskraft am 20.07.2006)

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 die "Flächen für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Zwischenbehälter" ersetzt durch ein Gewerbegebiet (siehe Abb. 2). Das davon südlich gelegene Industriegebiet sowie alle anderen zeichnerischen Festsetzungen blieben bestehen. Textlich wurde der Nutzungskatalog für das neue Gewerbegebiet geregelt.

Das für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Flurstück 203/1 nördlich des Gewerbegebietes ist nicht Teil des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 12, 1. Änderung.

Bebauungsplan Nr. 12, 2. und 3. Änderung

Die beiden Änderungen betreffen andere Gebiete im Gewerbe- und Industriegebiet Lüdersdorf.

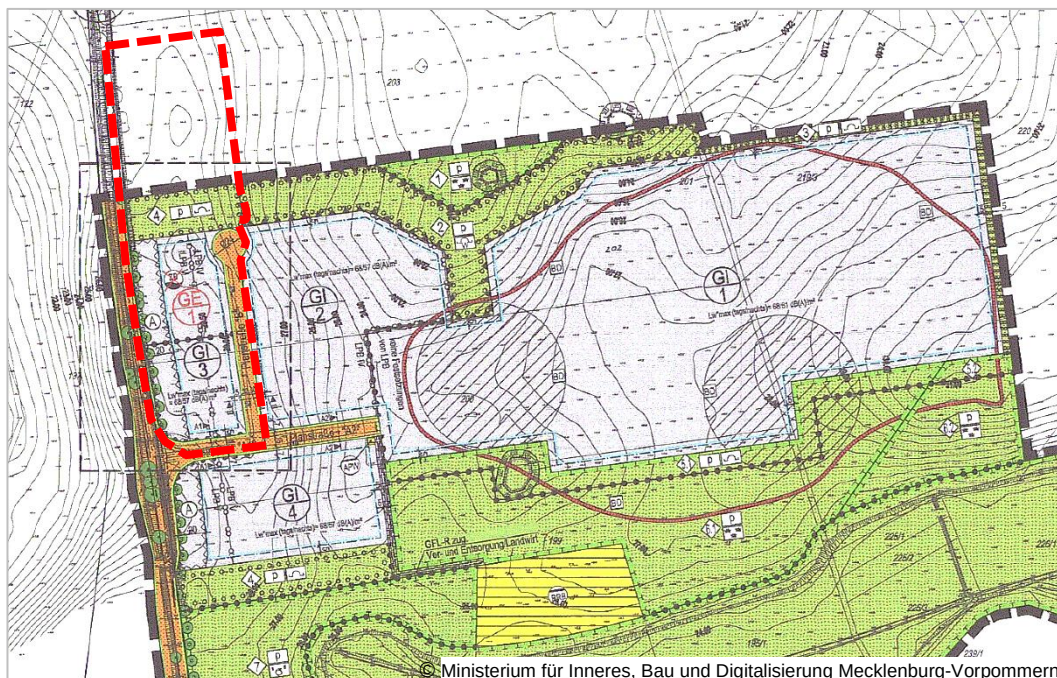


ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
$\frac{GI}{1}$	$\frac{GI}{2} + \frac{GI}{3} + \frac{GI}{4}$	ZB
GI Industriegebiet	GI Industriegebiet	ZB Versorgungsfläche
a	a	a
0,8	0,8	0,8
(1,6)	(1,2)	(0,8)
max 10% überbaubarer Fläche OK _{max} =23,00m über Bezugspunkt	OK _{max} =12,00m über Bezugspunkt	OK _{max} =9,00m über Bezugspunkt
max 45% überbaubarer Fläche OK _{max} =16,50m über Bezugspunkt		
max 45% überbaubarer Fläche OK _{max} =12,00m über Bezugspunkt		

GI	Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO)
GRZ 0,8	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
GFZ (1,6)	Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,8
OK _{max} = 9,00m	Geschoßflächenzahl, GFZ z.B. 1,6
	Oberkanle, als Höchstmaß über Bezugspunkt
a	BAUWEISE
	Abweichende Bauweise
---	Baugrenze
	VERKEHRSFLÄCHEN
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkfläche
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Regenwasserrückhaltebecken
	Abwasserpumpwerk
	Zwischenbehälter
	GRÜNFLÄCHEN
	Grünfläche
	private Grünfläche
	Schutzpflanzung

Abb. 1: Auszug aus Bebauungsplan Nr. 12

Abgrenzung Plangeltungsbereich 4. Änderung B-Plan Nr. 12 in Rot gestrichelter Linie



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG			
$\frac{GI}{1}$	$\frac{GI}{2} + \frac{GI}{3} + \frac{GI}{4}$	SÄ1) $\frac{GE}{1}$	SÄ1) ZB
GI Industriegebiet	GI Industriegebiet	GE Gewerbegebiete	ZB Versorgungsfläche
a	a	a	a
0,8	0,8	0,8	0,8
(1,6)	(1,2)	(0,8)	(0,8)
max 10% überbaubar Fläche OK _{max} =23,00m über Bezugspunkt	max 45% überbaubar Fläche OK _{max} =12,00m über Bezugspunkt	max 45% überbaubar Fläche OK _{max} =6,00m über Bezugspunkt	max 45% überbaubar Fläche OK _{max} =9,00m über Bezugspunkt

Abb. 2: Auszug aus 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12

Abgrenzung Plangeltungsbereich 4. Änderung B-Plan Nr. 12 in Rot gestrichelter Linie; Planzeichenerklärung siehe Abb. 1

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Landesraumentwicklungsprogramm (2016) liegt der Plangeltungsbereich in einem "Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen". Als Ziel der Raumordnung ist u.a. für das Industrie- und Gewerbegebiet Lüdersdorf festgelegt: "An diesen Standorten hat die gewerbliche und industrielle Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen die Belange der gewerblichen und industriellen Nutzung beeinträchtigen, sind diese auszuschließen."

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011) liegt der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 als Teilgebiet der Gemeinde Lüdersdorf im Grundzentrum Lüdersdorf. Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes Gewerbe und Industrie.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg heißt es auf S. 61: "Vorranggebiete Gewerbe und Industrie sind die gemäß 4.3.1 LEP M-V ausgewiesenen "landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandorte [...] Industrie und Gewerbegebiet Lüdersdorf." Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt: "In diesen Gebieten hat die gewerbliche Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen."

Das Vorranggebiet Gewerbe und Industrie ist nicht Bestandteil des umgebenden Tourismusentwicklungsraumes.

4.3 Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 (2006)

Die "Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12" aus dem Jahr 2006 stellt die südliche Hälfte des Plangeltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 als "Gewerbliche Baufläche" dar. Die nördliche Hälfte wird als "Fläche für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Zwischenbehälter" dargestellt. Die Werner-Lauenroth-Straße und die Gertrud-Kolz-Straße sind ebenfalls Bestandteil der Änderung des Flächennutzungsplans. Nördlich der Fläche für Versorgungsanlagen ist zur Eingrünung eine Grünfläche als Abgrenzung zur anschließenden Ackerfläche dargestellt.

Das für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Flurstück 203/1 nördlich der Eingrünung ist nicht Teil des Plangeltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplans aus 2006.

4.4 Landschaftsplan

Im Entwurf des Landschaftsplans der Gemeinde Lüdersdorf aus 2004 ist das Gewerbe- und Industriegebiet noch als landwirtschaftliche Nutzfläche (ackerbaulich genutzt) dargestellt. Die Fortschreibung des Landschaftsplans ist derzeit in Aufstellung.

5 Planungsgrundsätze / Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Lüdersdorf beabsichtigte mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 aus 2005 und des Bebauungsplanes Nr. 12, 1. Änderung aus 2006 die planungsrechtliche Vorbereitung zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen auf einer Fläche südöstlich der Ortslage Wahrsow, die bis dahin eine Ackerfläche war.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat sich in den Jahren vor der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 mit den Möglichkeiten zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe im Gemeindegebiet beschäftigt. Ein Bedarf an Ansiedlungsflächen für Industrie- und Gewerbeunternehmen bestand, was durch Anfragen von Unternehmen belegbar war.

Durch die Anbindung der L 02 an die A 20 (Anschlussstelle Lüdersdorf rd. 1 km südlich des Gewerbegebietes), konnte eine gute verkehrliche Anbindung des Industrie- und Gewerbebestandes gesichert werden. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung hatte der Standort östlich der Landesstraße somit große Vorteile. In Verbindung mit der Verfügbarkeit der Flächen erfolgte nach der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 12 eine kurzfristige Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben.

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 12 aus dem Jahr 2005 begann die Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes südöstlich von Wahrsow. Mit der Ansiedlung der ersten Betriebe im Industrie- und Gewerbegebiet wurde erkannt, dass im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 neue Zielsetzungen erforderlich sind.

Ursprünglich war innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 12 im nordwestlichen Bereich eine Fläche für einen Hochwasserbehälter vorgesehen. Auf der Fläche für die Bereitstellung des Wasserreservoirs sollten neben dem Wasserreservoir auch bauliche Anlagen im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen zulässig sein.

Aufgrund veränderter Realisierungsabsichten wurde der Hochwasserbehälter auf einem anderen Standort errichtet. Infolgedessen wurde die Fläche nicht mehr für die Herstellung des Hochwasserbehälters erforderlich. Aus diesem Grunde ergab sich die Möglichkeit, weitere Flächen für die Ansiedlung von Betrieben planungsrechtlich vorzubereiten. Die Änderung wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 aus 2006 vorgenommen, um anstelle der Ver- und Entsorgungsfläche ein Gewerbegebiet auszuweisen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 aus dem Jahr 2008 und die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 aus dem Jahr 2014 betrafen andere Flächen des Industrie- und Gewerbegebietes.

Die Gemeinde Lüdersdorf plant mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 im Plangeltungsbereich eine geringfügige Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes südöstlich der Ortslage Wahrsow im Bereich Landesstraße 02/Gertrud-Kolz-Straße/Werner-Lauenroth-Straße. Ziel ist es, die erforderlichen

Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässige Firma Werner Lauenroth Fischfeinkost GmbH zu ermöglichen.

Hierfür ist im Plangeltungsbereich eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden vorgesehen. Hierdurch ist ein Teilverlust der im Bebauungsplan Nr. 12 und in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung" verbunden. Die gewerbliche Erweiterung bleibt innerhalb der nördlichen Grenze des Vorranggebietes Gewerbe und Industrie aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.

Der Verlust der bisherigen Eingrünung nach Norden wird auf der nördlich direkt angrenzenden Ackerfläche durch Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern ausgeglichen und in diesem Zusammenhang der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft und in den Lebensraum für Tiere daran nördlich anschließend erbracht.

6 Begründung der Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12

6.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 12	
gesamt	rd. 21.740 m²
davon:	
• Gewerbegebiet	rd. 11.500 m ²
• Straßenverkehrsfläche	rd. 2.785 m ²
• Öffentliche Grünfläche "Landschaftseingrünung"	rd. 1.890 m ²
• Öffentliche Grünfläche "Streuobstwiese"	rd. 5.015 m ²
• Öffentliche Grünfläche "Abstandsgrün"	rd. 550 m ²

6.2 Art der baulichen Nutzungen

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde in der nördlichen Hälfte des Plangeltungsbereichs ein Gewerbegebiet, in der südlichen Hälfte, wie im Bebauungsplan Nr. 12, weiterhin ein Industriegebiet festgesetzt. Aufgrund der zwischenzeitlich vorhandenen Nutzung in der Südhälfte des Plangeltungsbereichs ist die Festsetzung eines Industriegebietes nicht mehr erforderlich. Für die vorhandene Nutzung ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes ausreichend, da es sich um einen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb handelt.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, weil das Gebiet vorrangig der Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit produzierendem Charakter dienen soll.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Da bereits in den Industriegebieten Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausgeschlossen sind, werden die Wohnungen auch im Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen, um hier eindeutig eine Orientierung auf die Ansiedlung von produzierenden Unternehmen zu geben. Wohnungen würden insbesondere bezüglich Immissionen ein Konfliktpotential darstellen und die gewerbliche Produktion einschränken.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen, weil diese Anlagen in den Ortsteilen der Gemeinde etabliert werden bzw. schon sind. Im Gewerbegebiet geht es um die Ansiedlung von produzierenden Unternehmen.

Vergnügungsstätten sind die folgenden Einrichtungen: Spielhallen, Spielcasinos, Spielbanken, alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen, wie Varietés, Nacht- und Tanzbars, andere vergnügungsstättentypische Tanzlokale und -cafés Strip-tease-Lokale und Peep-Shows, Sex-Kinos einschließlich Lokalen mit Video-Kabinen. Hinzu kommen bestimmte Erscheinungsformen von Wettbüros neuartiger Prägung. Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangeltungsbereich ergibt sich daraus, dass sie dem städtebaulichen Erscheinungsbild des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes nicht entsprechen und somit nicht gebietsverträglich sind.

Aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 12, die für den Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 unverändert übernommen wird, ist vorrangiges Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, sicherzustellen, dass im Plangeltungsbereich ausreichende Flächen für produzierendes Gewerbe verfügbar bleiben und nicht durch Einzelhandelsbetriebe belegt werden. Gleichwohl sind Verkaufsstätten nicht grundsätzlich ausgeschlossen; sie müssen allerdings im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern des Betriebes auf dem Grundstück stehen.

Im Gewerbegebiet können Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Die angestrebte städtebauliche Struktur wird durch Festsetzungen zur baulichen Dichte sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich abgesichert.

Zur Sicherung der Bebauungsstruktur werden für geplante Neubauten und die bestehenden Gebäude im Plangeltungsbereich Baukörperausweisungen mittels Baugrenzen in Kombination mit baukörperbezogenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Oberkante von baulichen Anlagen (OK) in Metern üNN getroffen.

Mit der geringfügigen Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden ist im Plangeltungsbereich auch eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Norden verbunden, da hier eine Erweiterung der Gebäude vorgesehen ist.

Im Bebauungsplan Nr. 12 bewegen sich die maximal zulässigen Gebäudehöhen in den Teilgebieten des Industriegebietes zwischen 23,00 m und 9,00 m über der mittleren Höhenlage des nächstgelegenen öffentlichen Straßenabschnitts (siehe Abb. 1). Die maximal zulässige Höhe von 9,00 m bezog sich auf die Fläche mit dem Zwischenbehälter für Wasserreservoir im nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12. Im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs betrug die maximal zulässige Höhe 12,00 m. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wurden die maximal zulässigen Höhen im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 nicht verändert.

Mit der geringfügigen Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden ist zudem eine Veränderung der maximal zulässigen Gebäudehöhen in der nördlichen Hälfte des Plangeltungsbereichs verbunden. Die Erweiterung der Produktion eines Betriebes erfordert eine Angleichung der maximal zulässigen Gebäudehöhen an die Festsetzung aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 in der bisherigen südlichen Hälfte des Plangeltungsbereichs mit 12,00 m. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 aufgrund der vermessungstechnisch ermittelten Höhen mit 41,00 m üNN festgesetzt. Dies entspricht bei einer Ausgangshöhe von 29,00 m üNN einer sichtbaren Gebäudehöhe von 12 m.

Damit liegt die maximal zulässige Gebäudehöhe auf dem untersten Niveau der Höhenfestsetzungen in den übrigen Teilgebieten des Industriegebietes (siehe Abb. 2). Im östlichen Bereich des Industriegebietes ist ein Gebäude entstanden, das an der oberen Grenze der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 23 m üNN liegt.

6.4 Bauweise

Im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wird, wie im Ursprungsplan und in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Bei der abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise, jedoch sind auch Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig.

Im Plangeltungsbereich liegt die Gebäudelänge des bestehenden Gebäudes, das nach Norden erweitert werden soll, bereits über 50,00 m. Infolgedessen ist eine abweichende Bauweise erforderlich und entspricht auch dem Gebietscharakter des Industrie- und Gewerbegebietes.

6.5 Nebenanlagen

Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, damit die Flächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unbebaut bleiben. Hinter der straßenseitigen Gebäudefront der Hauptgebäude ist die Anbauverbotszone zur L 02 zu berücksichtigen.

6.6 Zufahrten

Sowohl von der Gertrud-Kolz-Straße als auch von der L 02 sind keine Zufahrten in das Gewerbegebiet zulässig. Der Ausschluss von Zufahrten in diesen Bereichen wird festgesetzt, um die Verkehrssicherheit im Kreuzungsbereich L 02/Gertrud-Kolz-Straße und auf der L 02 nicht zu gefährden.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf Werbeanlagen und Einfriedungen. Weitere Festsetzungen, wie z.B. für Dächer, Fenster und sonstige Gestaltungen werden nicht als erforderlich erachtet. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes auf der Grundlage der bestehenden Festsetzungen steht im Vordergrund.

Die maximal zulässige Höhe der straßenbegleitenden Einfriedungen wird entsprechend der Erfordernisse auf 2,00 m festgesetzt.

6.8 Verkehrliche Erschließung

Straßenverkehr

Äußere Erschließung

Das Gewerbegebiet wird über die Landesstraße 02 erschlossen. Die Landesstraße kommt von Lüdersdorf als Umgehungsstraße von Wahrsow und von Süden von der Anschlussstelle "Lüdersdorf" an die A 20.

Innere Erschließung

Innerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgt die Erschließung ausschließlich über die Werner-Lauenroth-Straße. Die Festsetzung der Wendeanlage an der Nordspitze der Werner-Lauenroth-Straße verbleibt in den Grenzen des Flurstücks 202/13.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze können im Gewerbegebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Im Bestand befinden sich Stellplätze im südöstlichen Bereich des Gewerbegebietes.

Weitere Stellplätze wurden zwischen der L 02 und der überbaubaren Grundstücksfläche eingerichtet. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt im Bestand vom Wendehammer in der Werner-Lauenroth-Straße und entlang der nördlichen Gewerbegebietsgrenze.

Ein Teil der südöstlich gelegenen Stellplätze wird auf die Rückseite der Hauptgebäude verlegt. Dafür wird die hier befindliche Stellplatzanlage erweitert. Die Zufahrt erfolgt von der Wendeanlage in der Werner-Lauenroth-Straße über die neue nördliche Grenze des Gewerbegebietes, hier im Bereich der Abstandsfläche über eine zwischen 3 m und 5 m breite Zufahrt, zu den zukünftigen Stellplätzen auf der Rückseite der Hauptgebäude. Die Abfahrt von der rückseitigen Stellplatzanlage erfolgt über eine neue Wegeverbindung zwischen der rückseitigen Stellplatzanlage und der verbleibenden südöstlichen Stellplatzanlage.

In der Werner-Lauenroth-Straße wurden 9 Parkplätze eingerichtet. Diese bleiben bestehen.

Öffentlicher Personennahverkehr

An der Gertrud-Kolz-Straße befindet sich eine Haltestelle der Linie 390 der NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH. Die Linie verkehrt zwischen Lübeck und Schönberg Bahnhof.

6.9 Ver- und Entsorgung

Strom

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.DIS AG mit Sitz in Fürstenwalde/Spree.

Oberflächenwasser

Das im Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser wird in ein Regenwasserrückhaltebecken geleitet, das sich in einer privaten Grünfläche, südlich der Golden-Toast-Straße befindet. Das Regenwasserrückhaltebecken kann das durch die nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes zusätzlich anfallende Regenwasser aufnehmen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12, 4. Änderung ist keine Erhöhung der Einleitmenge aus dem Regenwasserrückhaltebecken in das Gewässer 3/2/B1 verbunden.

Trinkwasser

Die Wasserversorgung des Gewerbegebietes erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen.

Abfall

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg (AWB) organisiert die Entsorgung der Abfälle für den Landkreis Nordwestmecklenburg und damit auch für das Gewerbegebiet im Plangeltungsbereich.

Brandschutz

Nach § 2 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz MV (BrSchG) ist die Löschwasserversorgung für den Grundschutz durch die Gemeinde sicherzustellen.

Für das Gewerbegebiet im Plangeltungsbereich ist eine ausreichende Löschwasserbereitstellung gemäß DIN 18230 und gemäß DVGW-Arbeitsblatt 405 oder einer Löschwasserentnahmestelle nach DIN 14210 oder 14230 sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 m um ein Brandobjekt entnommen werden können. Die Mindestzeit für die Entnahme beträgt 2 Stunden.

Für den Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung stehen derzeit folgende Löschwasserentnahmemöglichkeiten zur Verfügung:

- In der Werner-Lauenroth-Straße, in der Grünfläche der seitlichen Parktaschen, nahe der Parkplatzeinfahrt zu Haus Nr. 1, befindet sich ein Überflurhydrant mit einem Löschwasservolumen von 96 bis 192 m³/h bei Einzelentnahme. Seine Auto-ID lautet 1377 und er trägt die Nummer F2010-1010.
- Am Ende der Werner-Lauenroth-Straße, in der Grünfläche nördlich der bestehenden Wendeanlage, befindet sich ein Überflurhydrant mit einem Löschwasservolumen von mehr als 192 m³/h bei Einzelentnahme. Seine Auto-ID lautet 1376 und er trägt die Nummer F2010-1005.

Alle Gebäude im Plangeltungsbereich liegen innerhalb eines 300 m-Umkreises um die Überflurhydranten.

6.10 Schallschutz

Bebauungsplan Nr. 12

Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 (gesamtes damaliges Industriegebiet, siehe Abb. 1) wurde durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler in 2004³ eine Schallschutzuntersuchung erstellt.

Untersuchungsgegenstände waren:

- Begrenzung und Kontingentierung der Schallabstrahlungen (-emissionen) der Industrieflächen des Bebauungsplans Nr. 12 zum Schutz der Wohnbebauungen in Wahrsow
- Berechnung der Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Gebäude innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.12, Bestimmung des erforderlichen baulichen (passiven) Schallschutzes

Ergebnisse der Schallschutzuntersuchung:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12 ist in die vier Teilgebiete GI 1 bis GI 4 gegliedert. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ausschöpfung des WA - Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) nachts allein durch die Teilfläche GI 1 erhält diese Fläche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 61 dB(A) pro m² nachts. Maßgebend ist der Immissionsort IO 4 in der mittleren Siedlung am östlichen Ortsende von Wahrsow (siehe Abb. 3).

Das Teilgebiet GI 3 (südliche Hälfte im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12) muss sich schalltechnisch unterordnen und ist auf einen Immissionsanteil von 10 dB(A) unter dem Richtwert von 40 dB(A) und somit auf 30 dB(A) zu begrenzen. Hierfür wurde der IFSP von 57 dB(A) pro m² nachts festgesetzt.

Tagsüber wurde für das GI 3 der um einen Sicherheitszuschlag von 3 dB(A) erhöhte Anhaltswert der DIN 18005 für industrielle Nutzungen von 68 dB(A) pro m² festgesetzt. Die Immissionspegel des gesamten Plangebietes lagen damit immer noch um mehr als 6 dB(A) unter den Orientierungs- und Immissionsrichtwerten und somit unterhalb der Relevanzschwelle der TA Lärm. Es verblieben tags ausreichende Immissionskontingente für eventuelle weitere gewerbliche Nutzungen im Einwirkungsbereich zur Ortschaft Wahrsow.

Die Kontingentierungsberechnungen und somit auch die Festsetzungen der flächenbezogenen Schallleistungspegel gelten ausschließlich zum Schutz der Ortschaft Wahrsow. Ansprüche für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Industriegebietes (betriebsbezogenes Wohnen, Büroräume) sind hieraus nicht abzuleiten.

³ Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004: Schallschutzuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf für ein Industriegebiet südöstlich von Wahrsow (Emissionskontingentierung GI, Straßenverkehrslärm). Stand: 25.05.2004

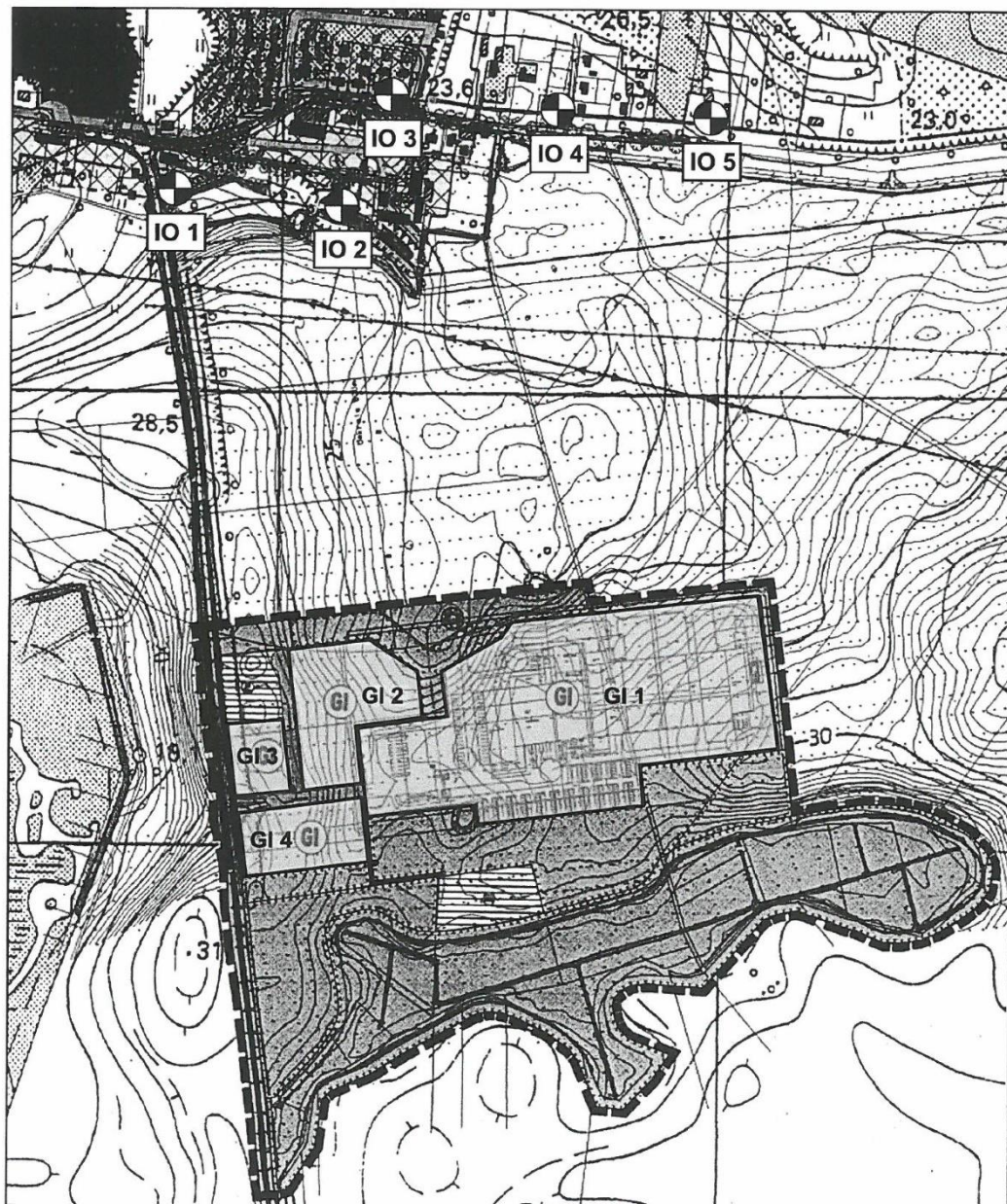


Abb. 3: Immissionsorte und Kontingentierungsflächen des B-Planes Nr. 12
(Quelle: ibs 2004⁴)

Für die Schutzansprüche innerhalb des Industriegebietes gelten vielmehr die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm, unabhängig von der Festsetzung der IFSP.

⁴ Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004: Schallschutzuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf für ein Industriegebiet südöstlich von Wahrsow (Emissionskontingentierung GI, Straßenverkehrslärm). Stand: 25.05.2004

Hinsichtlich der Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnräumen ist Folgendes zu sagen: Aus Vorsorgegründen wurde im Bebauungsplan Nr. 12 betriebsbezogenes Wohnen ausgeschlossen. Der Ansiedlung industrieller und gewerblicher produktiver Unternehmen wurde eindeutig Vorrang eingeräumt.

Büroräume innerhalb des Plangeltungsbereichs sind vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr zu schützen. Dies bedarf entsprechender Festsetzungen zum baulichen (passiven) Schallschutz. Als Lärmquellen wirken die Landesstraße 02 und die Autobahn A 20.

Mit Berücksichtigung der Geräuscheinwirkungen durch die Nutzungen auf der Teilfläche GI 1 auf das westlich angrenzende GI 3 wurden aus Vorsorgegründen hier die Lärmpegelbereiche IV und V festgesetzt.

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12

In der 1. Änderung wurde das im Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzte Wasserservoir durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes ersetzt (siehe Abb. 2).

Auch in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde betriebsbezogenes Wohnen ausgeschlossen.

Infolgedessen wurden für die Fläche die Festsetzungen zum Schallschutz entsprechend ergänzt. Der IFSP für das Gewerbegebiet wurde so festgesetzt, dass an dem maßgeblichen Immissionsort in der mittleren Siedlung in Wahrsow die Schutzansprüche berücksichtigt sind. Infolgedessen wurde der IFSP im Gewerbegebiet mit 68 dB(A) pro m² tags und 57 dB(A) pro m² nachts gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 12 unverändert festgesetzt.

Weiterhin mussten das GI 3 und das neue GE 1 im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 den Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV und V entsprechen.

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 12

In der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wird das Gewerbegebiet (in der 1. Änderung GE 1, siehe Abb. 2) nach Norden erweitert und die beiden Teilflächen GE 1 und GI 3 der 1. Änderung werden zu einem GE-Gebiet zusammengefasst. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden beträgt die Gewerbefläche rd. 11.500 m². Diese erweiterte Fläche ist um rd. 29% größer als die Teilflächen GE 1 und GI 3 aus der 1. Änderung. Aus den IFSP und der Flächengröße ergeben sich die zulässigen Immissionskontingente in der im Norden gelegenen Ortschaft Wahrsow. Bei einer Flächenzunahme des Gewerbegebietes um rd. 29% würden sich in Wahrsow um 1 dB(A) höhere Immissionskontingente ergeben. Es ist davon auszugehen, dass dies keine relevanten Auswirkungen auf die Gesamtbilanz der vom Industrie- und Gewerbegebiet ausgehenden Lärmimmissionen hat.

Vorsorglich wird der IFSP des erweiterten Gewerbegebietes in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 jeweils um 1 dB(A) auf 67 dB(A) pro m² tags und 56 dB(A) pro m² nachts verringert. Das Produkt aus IFSP und Flächengröße bzw. die daraus resultierenden zulässigen Immissionskontingente aus dem erweiterten

Gewerbegebiet in der Ortschaft Wahrswow bleiben dann gegenüber der 1. Änderung unverändert.

Da das dem Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung zugrundeliegende Berechnungsverfahren vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004 zum Bebauungsplan Nr. 12 von dem der aktuell als Standard gebräuchlichen DIN 45691⁵ abweicht, werden in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 12, 4. Änderung die Kontingentierungsberechnungen des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004 zum Bebauungsplan Nr. 12 beigelegt. Die Berechnung vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004 erfolgte nach ISO 9613, Mitwind, mit der Software LIMA_7 Version 4.10b.

Auch in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wird betriebsbezogenes Wohnen ausgeschlossen.

Das Gewerbegebiet im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 muss den Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV und V entsprechen.

Die Berechnungen zum passiven Schallschutz bezogen sich im Bebauungsplan Nr. 12 auf die inzwischen veraltete DIN 4109 in der Ausgabe vom November 1989. Diese wurde in Mecklenburg-Vorpommern zwischenzeitlich durch die überarbeitete DIN 4109 mit Stand 2018 ersetzt. Somit erfolgt im Teil B – Text –unter Ziffer 1.8.2 eine Anpassung der textlichen Festsetzungen an die aktuelle Norm⁶.

6.11 Störfallbetriebe

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie⁷, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung langfristig sicherzustellen. Zwar ist die Seveso-II-Richtlinie mit Wirkung zum 01.06.2015 durch Art. 32 der am 13.08.2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie)⁸ aufgehoben worden. Der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie.

Die Überwachung der Ansiedlung betrifft nach Art. 12 Abs. 1 Satz 2 der Seveso-II-Richtlinie die Ansiedlung neuer Betriebe, Änderungen bestehender Betriebe im

⁵ DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006

⁶ DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen;
DIN 4109-2:2018-01, Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen

⁷ Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (ABl. L 10 vom 14.01.1997, S. 13), in der durch die Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 16.12.2003 (ABl. L 345, S. 97) geänderten Fassung.

⁸ Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 4.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, ABl. L 197/1 vom 24.07.2012, S. 1.

Sinne des Art. 10 und neue Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe, wie beispielsweise Wohngebiete, wenn diese das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können.

Betriebe und Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung fallen, befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in der Nähe des erweiterten Gewerbegebietes.

Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

6.12 Grün, Natur und Landschaft

Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) wird ausführlich auf die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur, Umwelt und den Artenschutz eingegangen.

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Plangeltungsbereich

Die Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung". In der Schutzpflanzung wurden zwischenzeitlich flächige Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen, die nicht die vollständige Grünfläche einnehmen. Der Bereich, in dem Einzelbäume gepflanzt wurden, ist durch eine Staudenflur auf nährstoffreichen Böden geprägt. Die Schutzpflanzung diente der Eingrünung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes.

Auf den Teilflächen der Schutzpflanzung aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, die zukünftig nicht bebaut werden, wird sowohl ein Erhaltungs- als auch ein Anpflanzgebot festgesetzt. Infolgedessen bleiben auf diesen Teilflächen bestehende Bäume und Sträucher erhalten und die nicht bepflanzten Flächen werden mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind in der Pflanzenliste 1 im Teil B - Text - vorgegeben. Damit bleibt eine wirksame Eingrünung des erweiterten Gewerbegebietes nach Westen und Osten erhalten.

Sowohl entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebietes zur L 02 als auch im Vorgartenbereich zur Werner-Lauenroth-Straße sind Einzelbäume zu pflanzen. Die Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind in der Pflanzenliste 2 im Teil B - Text - vorgegeben. Die Baumpflanzungen dienen der Durchgrünung des Gewerbegebietes.

6.12.1 Artenschutz

Als Maßnahmen für die in Ziffer 3.2 genannten Arten zur Vermeidung von Tötung von Tieren ist eine Bauzeitenregelung oder rechtzeitige Vergrämung erforderlich. Zielführend ist eine Bauphase außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Oktober bis Februar. Licht und Staub sind zu vermeiden, insbesondere in benachbarten Flächen. Sofern die Baufeldfreimachung außerhalb des Brutzeitraums erfolgen muss oder

in der Wanderzeit des Kammmolches, sind weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung des Tötens von geschützten Arten erforderlich, wie z.B. Abgrenzung durch einen Amphibienzaun.

Um den Verlust der Brutplatz- und Nahrungsfunktion der Fläche zu ersetzen, wird durch artenschutzrechtliche Erfordernisse eine Aufwertung einer Fläche an anderer Stelle mit dem Ziel eines Mosaiks aus Gehölzen und trockenwarmen Staudenfluren erforderlich. Der Ausgleich kann multifunktional mit dem Ausgleich für Boden und Pflanzen erfolgen.

Der Ausgleich für den Verlust der Brutplatz- und Nahrungsfunktion durch die nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt auf dem Flurstück 203/1, Flur 1, Gemarkung Wahrsow. Hier wird eine Streuobstwiese gemäß Nr. 2.50 der "Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE 2018)" angelegt. Die Streuobstwiese hat insgesamt eine Größe von 5.000 m².

Verbote nach § 44 BNatSchG werden durch die nördliche Erweiterung nicht ausgelöst. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

6.12.2 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffsermittlung

Für die Flächenbeanspruchung im Sinne eines Biotopverlustes bzw. einer Biotopveränderung sowie für die Versiegelung aktuell unbebauter und teilversiegelter Flächen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Zunächst ist für die gesamten durch die Erweiterung des Gewerbegebietes und der Verkehrsfläche überplanten (veränderten) Flächen ein Eingriffsflächenäquivalent für die Biotopbeseitigung bzw. -veränderung zu berechnen.

Dieses betrifft hier eine ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte, einen Teilbereich einer Ackerfläche und einer Freifläche mit Spontanvegetation sowie ein Siedlungsgehölz. Zudem werden 10 frisch gepflanzte Einzelbäume entfernt.

Aus den Berechnungen im Umweltbericht ergibt sich folgender Kompensationsflächenbedarf:

6.075 m² EFÄ⁹ für Funktionsverlust + 1.255 m² EFÄ für Versiegelungseffekte

Gesamtkompensationserfordernis in Höhe von 7.330 m²

Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen liegen nördlich des erweiterten Gewerbegebietes und sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Eingrünung des erweiterten Gewerbegebietes nach Norden als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild und zugleich als Ausgleichsmaßnahme erfolgt über eine Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen

⁹ Eingriffsflächenäquivalent

gemäß Nr. 6.22 der "Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE 2018)"¹⁰. Die Pflanzung auf dem Flurstück 203/1, Flur 1, Gemarkung Wahrsow wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Landschaftseingrünung" und als Maßnahmenfläche 1 festgesetzt. Die Pflanzung schließt direkt an die erweiterte Gewerbefläche an und wird auch über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem eingriffsverursachenden Gewerbebetrieb rechtlich gesichert.

Für die Pflanzung sind folgende Baumarten aus gebietseigener Herkunft vorzusehen: Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm): Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Die Pflege der Pflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen ergibt sich aus den HzE. Diese Anforderungen werden in den städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen.

Die Pflanzung hat insgesamt eine Größe von rd. 1.890 m². Für eine hier unterirdisch verlegte Leitung, einschließlich eines 6 m breiten Unterhaltungsstreifens über der Leitung, wird die Pflanzung in einen westlichen und einen östlichen Abschnitt geteilt. Der Unterhaltungsstreifen wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" festgesetzt und ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Bei der Ersteinrichtung des extensiv genutzten Grünlandes ist eine Kräuter-Grasmischung regionaltypischer Arten (Regiosaatgut) zu verwenden. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" sind der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie eine Bodenbearbeitung unzulässig. Die Mahd des extensiv genutzten Grünlandes ist zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Der Unterhaltungsstreifen wird nicht als Ausgleichsfläche angerechnet.

Nördlich an die Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen grenzt eine weitere Fläche für Ausgleichsmaßnahmen. Hier wird eine Streuobstwiese gemäß Nr. 2.50 der "Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE 2018)" angelegt. Die Streuobstwiese auf dem Flurstück 203/1, Flur 1, Gemarkung Wahrsow wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Streuobstwiese" und als Maßnahmenfläche 2 festgesetzt. Die Pflanzung schließt direkt an die Landschaftseingrünung an und wird auch über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem eingriffsverursachenden Gewerbebetrieb rechtlich gesichert.

Für die Bepflanzung sind folgende Obstbäume alter Kultursorten vorgesehen: Obstgehölze (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm): Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume in Sorten. Zwischen den Bäumen ist die Ersteinrichtung eines Grünlandes durch Verwendung von regionaltypischem Saatgut (Regiosaatgut) vorzusehen. Die Pflege der Streuobstwiese sowie die unzulässigen Nutzungen auf

¹⁰ Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE). Neufassung 2018. Redaktionelle Überarbeitung: 01.09.2019

der Fläche ergeben sich aus den HzE. Diese werden in den städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen.

Die Streuobstwiese hat insgesamt eine Größe von rd. 5.015 m². Für die hier ebenfalls unterirdisch verlegte Leitung, einschließlich eines 6 m breiten Unterhaltungstreifens über der Leitung, wird die Streuobstwiese in einen westlichen und einen östlichen Abschnitt geteilt. Der Unterhaltungstreifen wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" festgesetzt und ist als extensiv genutztes Grünland zu entwickeln. Bei der Ersteinrichtung des extensiv genutzten Grünlandes ist eine Kräuter-Grasmischung regionaltypischer Arten (Regiosaatgut) zu verwenden. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" sind der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie eine Bodenbearbeitung unzulässig. Die Mahd des extensiv genutzten Grünlandes ist zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen. Der Unterhaltungstreifen wird nicht als Ausgleichsfläche angerechnet.

Kompensationsflächenäquivalent

Aus den Berechnungen im Umweltbericht ergibt sich durch die rd. 6.900 m² großen Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 203/1, Flur 1, Gemarkung Wahrsow folgendes Kompensationsflächenäquivalent:

950 m² KFÄ¹¹ für Maßnahme gemäß Ziffer 6.22 HzE + 7.500 m² KFÄ für Maßnahme gemäß Ziffer 2.50 HzE

auf Flurstück 203/1: **Kompensationsflächenäquivalent gesamt rd. 8.450 m²**

Durch die Anlage der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 203/1 ergibt sich ein Überschuss von rd. 1.120 m². Dieser Überschuss ist die Folge der erforderlichen Mindestflächengröße von 5.000 m² für die Anlage einer Streuobstwiese gemäß HzE.

6.13 Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich sind weder Baudenkmale noch archäologische Denkmale bekannt.

7 Umweltbericht

Siehe Teil II der Begründung.

¹¹ Kompensationsflächenäquivalent

8 Nachrichtliche Übernahme

Anbauverbotszone

Entlang der L 02 besteht gemäß § 31 Abs. 1 StrWG - MV ein Anbauverbot. Demnach dürfen längs der Landesstraße bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung in einer Entfernung bis zu 20 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

9 Maßnahmen zur Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12

Für die Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich. Es sind keine öffentlichen Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig oder geplant.

10 Kosten und Finanzierung

Alle entstehenden Kosten, die über die reinen Baukosten für die Erweiterung des Gewerbegebietes hinausgehen, wie z.B. für den Umbau der Wendeanlage im Plangeltungsbereich, für Leitungsverlegungen und für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen. Entsprechende Regelungen zur Kostenübernahme werden in einem städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Zusammenfassende Kostenübersicht (die Gemeinde Lüdersdorf betreffend):

- unmittelbar: keine
- mittelbar: keine

11 Hinweise

Ausgleichsmaßnahmen

Zum vollständigen Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, die einem Eingriffsflächenäquivalent von 7.330 m² entsprechen.

Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf dem Flurstück 203/1, Flur 1, Gemarkung Wahrsow. Dort sind sowohl Einzelbäume und Baumgruppen gemäß Ziffer 6.22 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt

Mecklenburg-Vorpommern, Stand 01.10.2019, zu pflanzen als auch eine Streuobstwiese gemäß Ziffer 2.50 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" anzulegen und zu pflegen. Durch diese Maßnahmen entsteht ein Kompensationsflächenäquivalent von insgesamt 8.450 m².

Die Maßnahmen auf dem Flurstück 203/1, Flur 1, Gemarkung Wahrsow werden auch über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem eingriffsverursachenden Gewerbebetrieb rechtlich gesichert.

Artenschutz §§ 39 und 44 BNatSchG

Vermeidungsmaßnahme Brutvögel

Bau und Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vogelarten, d.h. Bau zwischen 1.10. und 28.2. Bei Bedarf kann durch Vergrämung vor und in der Brutzeit Brutbetrieb auf der Fläche vermieden werden. Sofern der Bau auf den Flächen nicht in diesem Zeitraum beginnen kann, wäre vorab eine Vergrämung von Brutvögeln erforderlich. Hierzu wären alle Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit zu entfernen und auch bis zum Baubeginn zu unterbinden. Eine biologische Begleitung ist zur Überprüfung erforderlich.

Vermeidungsmaßnahme Kammolch

Keine Baufeldfreimachung im Zeitraum der Wanderung des Kammolches im Februar bis einschließlich Juni. Ist die Einhaltung nicht möglich, wäre der nördliche Bereich des Plangeltungsbereichs durch einen Amphibienzaun abzugrenzen.

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse

Vermeidung von Staubbildung und Lichtwirkung in benachbarte Flächen.

Ausgleichsmaßnahme Brutvögel

Der artenschutzrechtliche Ausgleich für den Verlust der Brutplatz- und Nahrungsfunktion durch die nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt auf dem Flurstück 203/1. Hier wird eine Streuobstwiese gemäß Nr. 2.50 der "Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE 2018)" angelegt. Die Streuobstwiese hat insgesamt eine Größe von 5.000 m².

Öffentliche Grünfläche

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" sind der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sowie eine Bodenbearbeitung unzulässig. Die Mahd des extensiv genutzten Grünlandes ist zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes durchzuführen.

Schallschutz

Kontingentierungsberechnungen IFSP des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004 zum Bebauungsplan Nr. 12 als Grundlage für Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung:

Da das dem Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung zugrundeliegende Berechnungsverfahren vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004 zum

Bebauungsplan Nr. 12 von dem der aktuell als Standard gebräuchlichen DIN 45691 abweicht, werden in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 12, 4. Änderung die Kontingentierungsberechnungen des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004 zum Bebauungsplan Nr. 12 beigelegt. Die Berechnung vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004 erfolgte nach ISO 9613, Mitwind, mit der Software LIMA_7 Version 4.10b.

Bodenschutz § 2 LBodSchG Mecklenburg-Vorpommern

Werden im Plangeltungsbereich schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist der Vorhabenträger auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Denkmalschutz § 2, § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Kampfmittel

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung Mecklenburg - Vorpommern ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

Des Weiteren ist der Bauherr gemäß §§ 13 und 52 Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) i.V.m. VOB Teil C / ATV DIN 18299 analog verpflichtet, Angaben zu vermuteten Kampfmitteln im Bereich der Baustelle zu machen sowie Ergebnisse von Erkundungs- und Beräumungsmaßnahmen mitzuteilen.

12 Beschluss

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am beschlossen, die Begründung gebilligt.

Lüdersdorf, den

Prof. Dr. Erhard Huzel
- Bürgermeister -