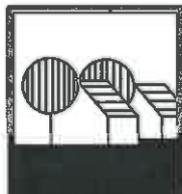
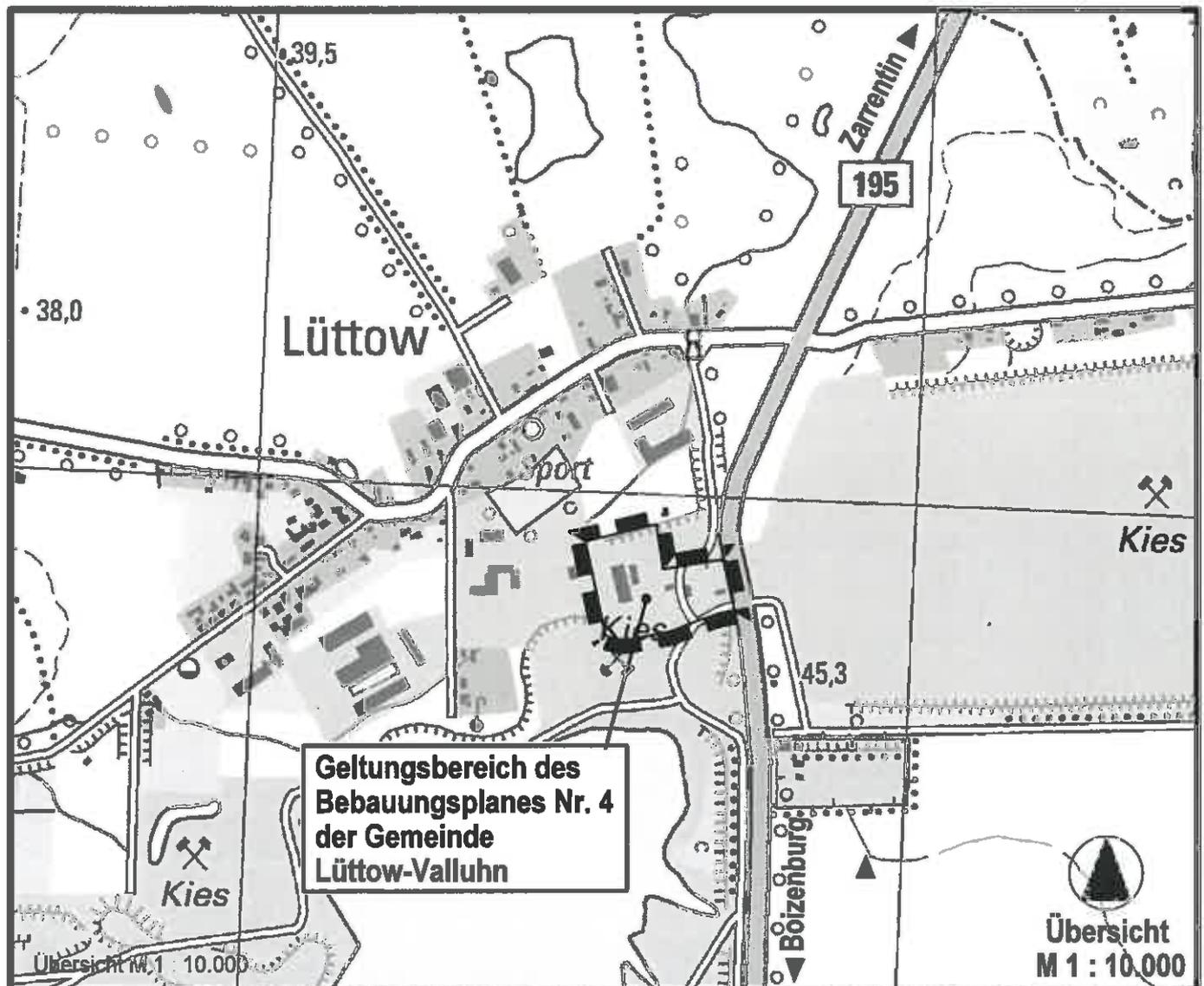


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE LÜTTOW-VALLUHN

"GEWERBEGEBIET AM SANDBERG
(EHEMALIGES KIES- UND BETONWERK DER ZBO GRESSE)
WESTLICH DER B 195 " ORTSTEIL LÜTTOW



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 15. September 2015

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Lüttow-Valluhn "Gewerbegebiet am Sandberg (ehemaliges Kies- und Betonwerk der ZBO Gresse) westlich der B 195"

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1.	Allgemeines	4
1.1	Bedeutung der Gemeinde Lüttow-Valluhn	4
1.2	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
1.3	Kartengrundlage	5
1.4	Rechtsgrundlagen	5
1.5	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.6	Quellenverzeichnis	6
2.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	7
3.	Einordnung in übergeordnete Planungen	7
3.1	Regional- und Landesplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Landschaftsplanung	9
3.4	Schutzgebiete	10
4.	Planerische Zielsetzungen	11
5.	Inhalt des Bebauungsplanes	12
5.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
5.4	Festsetzung über vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	15
5.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	15
5.6	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	16
5.7	Grünflächen	16
5.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
5.9	Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	17
5.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	17
5.11	Flächennutzungen	19
5.12	Flächennachweis	20
6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
6.1	Werbeanlagen	20
6.2	Bußgeld	20

7.	Verkehrliche Erschließung	21
7.1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	21
7.2	Ruhender Verkehr	21
8.	Ver- und Entsorgung	21
8.1	Trinkwasser/ Abwasser	21
8.2	Energie	22
8.3	Telekommunikation	22
8.4	Abfall	22
8.5	Brandschutz	22
9.	Altlasten, Bodenschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft	23
10.	Bergbau	24
11.	Klimaschutz und Klimaanpassung	24
12.	Hinweise	25
12.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	25
12.2	Bau- und Kunstdenkmale	25
12.3	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	25
12.4	Altlasten/ Altlastenverdächtige Flächen	25
12.5	Munitionsfunde	26
12.6	Abfall und Kreislaufwirtschaft	26
12.7	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V	26

Teil 2 Umweltbericht

1.	Anlass und Aufgabenstellung	27
2.	Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	27
3.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	27
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
4.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	28
4.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	30
4.3	Artenschutzrechtliche Belange	32
4.4	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	33
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	40
5.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	40
6.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	40
7.	Zusätzliche Angaben	41

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Lüttow-Valluhn für das "Gewerbegebiet Am Sandberg (ehemaliges Kies- und Betonwerk der ZBO Gresse) westlich der B 195"

7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	41
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	41
7.3	Zusammenfassung	41

Teil 3 Arbeitsvermerke

1.	Beschluss über die Begründung	43
2.	Arbeitsvermerke	43
3.	Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	43

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines

1.1 Bedeutung der Gemeinde Lüttow-Valluhn

Die Gemeinde Lüttow-Valluhn liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Ludwigslust-Parchim an der Grenze zu Schleswig-Holstein.

Am 13. Juni 2004 wurden die bisherigen Gemeinden Lüttow und Valluhn zur neuen Gemeinde Lüttow-Valluhn zusammengeschlossen.

Zur Gemeinde Lüttow-Valluhn gehören die drei Ortsteile Lüttow, Schadeland und Valluhn. In der Gemeinde wohnen zwischen 800 und 900 Einwohner (31. Dezember 2013: 852 Einwohner). Die Verwaltung erfolgt durch das Amt Zarrentin mit Sitz in Zarrentin.

Durch die Nähe zur Autobahn A 24 (Berlin - Hamburg) und zur Bundesstraße B 195 (Zarrentin - Boizenburg) ist die Gemeinde nicht nur sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden, sondern erlangte hierdurch auch besondere Bedeutung für das Transportgewerbe (Transportgewerbegebiet TGG Valluhn/ Gallin). Mit dem MEGA-Park, der sich südlich der Autobahn A24 teilweise auf dem Gemeindegebiet Lüttow-Valluhn und teilweise auf dem Gemeindegebiet Gallin liegt, entstand eines der größten neugeschaffenen Gewerbegebiete in Mecklenburg-Vorpommern nach der politischen Wende.

Als nächstgrößere Städte in der Umgebung der Gemeinde Lüttow-Valluhn sind Wittenburg, Hagenow, Boizenburg, Ratzeburg und Ludwigslust (mit der größten Entfernung mit rund 60 km) zu benennen.

Lüttow wurde bereits im Jahr 1230 im Ratzburger Zehntregister erstmalig urkundlich erwähnt. Es ist bis heute landwirtschaftlich geprägt. Südlich der Siedlungsflächen befinden sich in Lüttow Kiesabbaugebiete.

Hinsichtlich der Entwicklungsziele der Gemeinde Lüttow-Valluhn und hier speziell des Ortsteiles Lüttow wird auf die Ziele der Regional- und Landesplanung verwiesen. Die Gemeinde verfügt lediglich für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Valluhn über einen wirksamen Flächennutzungsplan inklusive seiner 1. Änderung, welcher weiterhin als Teilflächennutzungsplan weitergilt.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Siedlungsflächen der Ortslage Lüttow westlich der Bundesstraße B 195. Es befindet sich auf dem ehemaligen Gelände des Kies- und Betonwerkes der ZBO Gresse am Standort Sandberg Lüttow.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befindet sich nördlich in Richtung der Wohngebietsflächen ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie eine Transportbetonproduktion, westlich befindet sich der Betriebshof des Kieswerkes sowie eine Landmaschinenwerkstatt, südlich und östlich befinden sich Flächen für den Kiesabbau (sh. Anlage 1: Übersicht über die aktuellen Nutzungen).

Da das Plangebiet bereits gewerblich vorgeprägt ist, soll auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung planungsrechtlich ermöglicht werden (sh. Abschnitt „2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes“).

1.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Lüttow im nordöstlichen Teil der Gemeinde Lüttow-Valluhn nördlich der A 24 und unmittelbar westlich der B 195.

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 wird begrenzt:

- im Osten: durch die B 195
- im Süden: durch Flächen für den Kiesabbau,
- im Westen: durch den Betriebshof des Kieswerkes,
- im Norden: durch den landwirtschaftlichen Betrieb mit Stall und Weideflächen sowie die Transportbetonproduktion.

Der Geltungsbereich wurde während des Planverfahrens (mit dem Entwurf) verringert. Die Bundesstraße B 195 ist nicht weiter im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 enthalten, da die Gemeinde nicht Straßenbaulastträger und somit auch nicht über diesen Straßenabschnitt Verfügungsberechtigt ist. Die Anbindung des Plangebiets an die Bundesstraße B 195 ist bereits vorhanden und soll weiterhin genutzt werden, so dass hier keine Änderungen/Regelungen über die bereits vorhandene Nutzung hinaus in planungsrechtlicher Hinsicht notwendig sind.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Lüttow-Valluhn diente die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), herausgegeben am 25. Mai 2011 von der Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust und der Landeshauptstadt Schwerin - Fachdienst Geoinformation und Bodenordnung - Team Geodatenvertrieb, Garnisonsstraße 1, 19288 Ludwigslust.

Während des Planverfahrens wurde ein Lage- und Höhenplan gefertigt, welcher die aktuell vorhandenen Flurstücke berücksichtigt.

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Lüttow-Valluhn dient der Lage- und Höhenplan vom 24. Februar 2012 mit Bezug auf das Höhensystem DHHN92 in m über NHN, der durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Oliver Urban, ÖbVI, Ginsterweg 8, 19288 Ludwigslust erstellt wurde.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lüttow, Flur 2 der Gemeinde Lüttow-Valluhn.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011(BGBl. I S. 1509),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts v. 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des

Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777)

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22. März 2011 von der Gemeindevertretung gefasst. Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte gemeinsam mit der Bekanntgabe der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Kommunalanzeiger vom 9. September 2011.

Die Gemeinde führt das Verfahren nach der o.g. Gesetzesgrundlage (BauGB 2011), d. h. das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 wird mit der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem 20. September 2013 wiederholt. Somit gilt die BauNVO 2013.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- und den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung gemäß § 2a BauGB, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Der Umweltbericht wird gemäß § 2a Nr. 2 BauGB gemäß dem Stand des Verfahrens verfasst.

1.6 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Lüttow-Valluhn/ liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesentwicklungsprogramm (LEP) Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005.
- Regionales Raumentwicklungsprogramm WM (Kabinettsbeschluss v. 30.08.2011 zum Erlass als Landesverordnung)
- Gutachtliches Landschaftsprogramm M-V (2003)
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (erste Fortschreibung September 2008)

2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die auf dem ehemaligen Gelände des Kies- und Betonwerkes der ZBO Gresse am Standort Sandberg Lüttow betriebstechnisch freigesetzten Gebäude, baulichen Anlagen und Freiflächen sollen durch die Ansiedlung klein- und mittelständischer Gewerbebetriebe in standortverträglicher Weise weiter genutzt werden, da dieses sowohl aus Sicht der Weiternutzung vorhandener Bausubstanz, der verkehrstechnisch günstigen Lage an der B 195 nahe der A 24 als auch im Hinblick auf die Schaffung insbesondere wohnortnaher Arbeitsplätze gesamtwirtschaftlich sinnvoll erscheint.

Zielsetzung ist im Wesentlichen die Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben sowie von Lagerhäusern und Lagerplätzen nach § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO.

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, andere Nutzungen als das Betonwerk zuzulassen. Er wird aufgestellt, um eine rechtssichere Entscheidungsgrundlage für künftige Ansiedlungen zu bilden.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Regional- und Landesplanung

Nach den Darstellungen des **Landesraumentwicklungsprogramms (LEP)** für das Land Mecklenburg-Vorpommern (vom 30. Mai 2005) können für die Gemeinde Lüttow-Valluhn folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Gemeinde Lüttow-Valluhn wird dem Mittelbereich Hagenow und dem Oberbereich Schwerin zugeordnet.
- Hinsichtlich der Einbindung in europäische bzw. überregionale Netzwerke liegt Lüttow-Valluhn im bilateralen Entwicklungsraum Hamburg/ Lübeck. Die Gemeinde befindet sich an der Entwicklungsachse Hamburg - Berlin.
- Mit der vorliegenden Bauleitplanung folgt die Gemeinde dem raumordnerischen Gebot, die gewerbliche Nutzung auf den Eigenbedarf auszurichten.
- Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine bereits genutzte Fläche an einem integrierten Standort gewerblich genutzt und wirkt somit der Landschaftszersiedlung entgegen.
- Die Gemeinde Lüttow-Valluhn liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Der nördliche Teil des Gemeindegebiets liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus (jedoch nicht der Ortsteil Lüttow).
- Der westliche Teil des Gemeindegebiets liegt im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (jedoch nicht der Ortsteil Lüttow).

Das **Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP 1996)** wurde am 28. Februar 1996 von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes beschlossen und am 15. Oktober 1996 von der Landesregierung durch Landesverordnung für verbindlich erklärt.

Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes werden hier nicht weiter aufgeführt, da dieses während des Planverfahrens durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg ersetzt wurde.

2004 wurde beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als **Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP)** neu aufzustellen. Am 20. Juli 2011 wurde die endgültige Fassung des RREP Westmecklenburg von der

Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP Westmecklenburg als Landesverordnung zu erlassen und im Gesetzes- und Verordnungsblatt für MV 2011, Nr. 17, bekannt gegeben. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm ist in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung zu entnehmen:

- Die Gemeinde Lüttow-Valluhn wird als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis dargestellt.
- Die Gemeinde Lüttow-Valluhn wird dem Nahbereich Zarrentin zugeordnet.
- Ein Teil des Gemeindegebietes liegt im Tourismusraum/ Tourismusentwicklungsraumes, aber nicht der Ortsteil Lüttow.
- Ein großer Teil des Gemeindegebiets liegt im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Im westlichen Gemeindegebiet sind Flächen als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege und als Vorbehaltsgebiet Kompensation und Entwicklung dargestellt.
- Südlich des Ortsteils Lüttow liegen beidseitig der B 195 Vorranggebiete Rohstoffsicherung (Kiessand).
- Die Autobahn A 24 (Darstellung als "großräumiges Straßennetz" ist mit einer Anschlussstelle südlich der Ortslage Lüttow dargestellt.
- Beidseitig der Autobahn ist ein "Infrastrukturkorridor" dargestellt.
- Von der Anschlussstelle Autobahn ist die Bundesstraße B 195 als überregionale Straßenverbindung dargestellt (führt auch durch Lüttow).
- Durch den Ortsteil Lüttow führt eine Verkehrsachse, welche als regional bedeutsames Radroutennetz gekennzeichnet ist (Ost-West-Richtung).
- Im Gemeindegebiet ist südlich der Autobahn, im Südwesten, ein Vorranggebiet Gewerbe und Industrie dargestellt.

In seiner Stellungnahme vom 13. Juli 2011 (Landesplanerische Hinweise) teilt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 ehemals genutzte Gebäude des Kies- und Betonwerkes der ZBO Gresse befinden. "Um die vorhandene bauliche Substanz und die bestehenden Freiflächen weitenutzen zu können, plant die Gemeinde Lüttow-Valluhn die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Es handelt sich um die Nutzung bzw. Umnutzung erschlossener Standortreserven und die Verdichtung bestehender Bebauung und entspricht dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Vorrang einzuräumen (vgl. Pkt. 4.1 (2) RREP).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden verwies das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg auf die vorgenannte Stellungnahme vom 13. Juli 2012.

Die landesplanerische Stellungnahme wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilt mit, dass der Bebauungsplan Nr. 4 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Raumordnerische Belange stehen dem Bebauungsplan Nr. 4 nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lüttow-Valluhn verfügt über keinen das gesamte Gemeindegebiet übergreifenden Flächennutzungsplan.

Lediglich für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Valluhn besteht seit dem 2. März 2000 ein wirksamer Flächennutzungsplan, sowie einer 1. Änderung welche seit dem 7. September 2001 rechtswirksam ist. Der vorgenannte Flächennutzungsplan inklusive seiner 1. Änderung besteht auch nach der Gemeindefusion der Gemeinden Lüttow und Valluhn als Teilflächennutzungsplan für das ehemalige Gemeindegebiet Valluhn weiter.

Der vorliegende Bebauungsplan liegt im Gebiet der ehemaligen Gemeinde Lüttow und wird somit nicht aus einem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Gemeinde sieht aus städtebaulichen Gründen kein Erfordernis, einen das gesamte Gemeindegebiet übergreifenden Flächennutzungsplan aufzustellen.

Aus diesem Grunde ist der vorliegende Bebauungsplan als selbstständiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung erfordert nicht die Aufstellung eines Flächennutzungsplans) anzusehen. Dies ist im Verfahren entsprechend zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan bedarf gemäß § 10 Abs. 2 BauGB der Genehmigung. § 6 Abs. 2 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

3.3 Landschaftsplanung

Gutachtliches Landschaftsprogramm (GLP)

Das Gutachtliche Landschaftsprogramm (GLP) stellt die übergeordneten, landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes dar und wurde zuletzt im Jahr 2003 durch das damalige Umweltministerium fortgeschrieben. In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert. In den Gutachtlichen Landschaftsrahmenplänen (GLRP) werden die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms inhaltlich vertieft und räumlich konkretisiert.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (GLRP)

Die Gemeinde liegt in der Planungsregion Westmecklenburg; der Gutachtliche Landschaftsrahmen Westmecklenburg ist zu berücksichtigen. Der GLRP Westmecklenburg wurde von Oktober 2006 bis April 2008 fortgeschrieben und nach Durchführung eines breit angelegten Beteiligungsverfahrens im September 2008 fertiggestellt.

Für die Gemeinde Lüttow-Valluhn bzw. den Ortsteil Lüttow sind hier folgende Darstellungen zu entnehmen:

- die Gemeinde liegt im Vorland der Mecklenburger Seenplatte; weiterhin im südwestlichen Altmoränen- und Sandergebiet,
- die heutige potenzielle natürliche Vegetation wird im Gemeindegebiet gekennzeichnet als „Buchenwälder mesophiler Standorte/ Flattergras-Buchenwald
- Schutzwürdigkeit des Bodens wird im Gemeindegebiet mit mittel bis hoch dargestellt
- Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers wird im Gemeindegebiet mit sehr hoch dargestellt
- das Gemeindegebiet Lüttow-Valluhn wird als niederschlagsreich dargestellt
- Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes wird im Gemeindegebiet mit mittel bis hoch dargestellt
- Kohärentes europäisches ökologisches Netz „Natura-2000“: die Ortslage Lüttow selbst liegt außerhalb, aber nördlich sind FFH-/ Vogelschutzgebiete dargestellt

- nationale Schutzgebiete: die Ortslage Lüttow selbst außerhalb, aber westlich Landschaftsschutzgebiet, Biosphärenreservat
- Anforderungen an den Verkehr – Fischotterdurchgängigkeit: in der Ortslage Lüttow selbst keine Darstellung, westlich und nordwestlich- Biotopverbund im weiteren Sinne
- Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen: Darstellung der Sicherung der Rastplatzfunktionen weiterer Rastgebiete sowie Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft außerhalb der Siedlungsflächen der Ortslage Lüttow
- Ziele der Raumentwicklung/ Anforderungen an die Raumordnung: für die Ortslage Lüttow selbst keine Darstellung; aber westlich gelegen: Bereiche mit besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen (Vorschlag Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege) und Biotopverbundsystem
- Anforderungen an die Landwirtschaft: außerhalb der Siedlungsflächen der Ortslage Lüttow: Schwerpunktbereiche zur Strukturanreicherung der Landschaft i.S. von § 5 Abs. 3 BNatSchG: Bereiche mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen; Bereiche zur Sicherung der Rastplatzfunktion: Offenlandbereiche mit hoher und sehr hoher Bedeutung für Rast- und Zugvögel außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten.

Bezüglich der vorgenannten Rastplatzfunktion wird eingeschätzt, dass das Plangebiet nicht für Zug- und Rastvögel geeignet ist, da im Plangebiet bereits irreversibler baulicher Bestand im Bereich der Ortsrandlage vorhanden ist. Es wird auf die grobe Maßstäblichkeit (Karte i. M. 1: 100.000) verwiesen; die Grundzüge des GLRP werden durch den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes nicht berührt.

3.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete nach europäischem Recht

Nördlich der Ortslage Lüttow, bei Zarrentin, sind FFH-Gebiete ("DE 2431-304 Testorfer Wald und Kleingewässerlandschaft", "DE 2331-306 Schaalsee M-V", "DE 2531-303 Schaaletal mit Zuflüssen und nahegelegenen Wäldern und Mooren", hier blaue Flächen, Stand: Kabinettsbeschluss vom 25.9.2007) sowie ein Vogelschutzgebiet ("DE 2331-471 Schaalsee-Landschaft", hier braune Fläche, Stand: Kabinettsbeschluss vom 29.1.2008) dargestellt; grüne Flächen stellen die Überlagerungen von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten dar. Das Plangebiet selbst liegt nicht in einem Schutzgebiet nach europäischem Recht.

Gresse am Standort Sandberg zu schaffen. Die derzeit vorhandenen Nutzungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind der Anlage 1 dieser Begründung (Übersicht über die aktuellen Nutzungen/ Stand Mai 2011) zu entnehmen. Es ist geplant, hier vorrangig Gewerbebetriebe für produzierendes Gewerbe sowie Lagerhäuser und Lagerplätze zu etablieren. Bereits bestehende Büroräume und -gebäude sollen planungsrechtlich gesichert bzw. unter Nutzung des baulichen Bestandes ermöglicht werden. Dies wurde während des Aufstellungsverfahrens berücksichtigt.

Die Erreichbarkeit des Gesamtgebiets ist über die Bundesstraße B 195 gegeben, wobei die Lage der einzelnen Grundstücke nach der rechtlichen Regelung hinsichtlich der Erschließung über ein Fremdgrundstück verlangt. Dies ist zu berücksichtigen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO)

Innerhalb des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für ein Gewerbegebiet getroffen. Dabei wird nach zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und unzulässigen Nutzungen differenziert.

Die Festsetzungen werden so getroffen, dass maßgeblich die Ansiedlung von produzierenden Unternehmen sowie Lagerhäusern und -flächen vorbereitet wird. Dies berücksichtigt sowohl die mögliche Weiternutzung der Anlagen und Gebäude des ehemaligen Kies- und Betonwerkes sowie die derzeitigen Nutzungen in der näheren Umgebung des Plangebiets.

Bereits bestehende Büroräume und -gebäude sollen planungsrechtlich gesichert bzw. unter Nutzung des baulichen Bestandes ermöglicht werden. Dies wurde während des Aufstellungsverfahrens berücksichtigt.

Innerhalb des Gewerbegebietes steht der produktive Aspekt bei der Nutzung des Gewerbegebiets im Vordergrund (auch unter Berücksichtigung der Nutzungen in der Umgebung), so dass gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO die Gewerbebetriebe anderer Art als für produzierendes Gewerbe und öffentliche Betriebe nicht allgemein zulässig sein sollen, sondern ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb des Gewerbegebiets sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Geschäftsgebäude sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sein. Wie bereits vorhergehend benannt, werden hiermit sowohl die Weiternutzung der Anlagen und Gebäude des ehemaligen Kies- und Betonwerkes sowie die derzeitigen Nutzungen in der näheren Umgebung des Plangebiets mit berücksichtigt. Da sich Nutzungskonflikte mit den bereits bestehenden Nutzungen ergeben können, werden die Nutzungen als unzulässig festgesetzt.

Weiterhin wird zur Unzulässigkeit von Tankstellen im Plangebiet ausgeführt: Die eigenen Fahrzeuge (Plangebiet) werden über die örtlichen Tankstellen hinreichend versorgt (nächst gelegene Tankstelle am Ortseingang von Zarrentin). Der Fuhrpark ist für die Gewerbeansiedlung im Plangebiet von

untergeordneter Bedeutung. Somit wird für die Zulässigkeit einer Tankstelle innerhalb des Plangebietes auch in Zukunft keine Bedarf gesehen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und weiterhin die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind für das Plangebiet nicht vorgesehen, weil sie an anderen Standorten innerhalb des Gemeindegebietes besser eingeordnet werden können. Es ist nicht das Ziel, die für produzierende Unternehmen festgesetzten Flächen für die vorgenannten Nutzungen zuzulassen. Auch hier sind Nutzungskonflikte mit den bereits bestehenden Nutzungen in der näheren Umgebung zu befürchten. Daher werden diese Nutzungen als unzulässig festgesetzt.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind mit dem Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 als unzulässige Nutzung festgesetzt, und auch nicht ausnahmsweise zulässig. Konflikte dieser Nutzung auf Grund von Gewerbe- und Verkehrslärm sind somit ausgeschlossen.

Wohnungen für die vorgenannten Personen sind im Rahmen der Betriebsführung nicht auf dem Betriebsgelände notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei künftigen Ansiedlungen die Anforderungen des § 15 BauNVO zu berücksichtigen sind. Es erfolgt eine konkrete Prüfung im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Die ohnehin nur in entsprechenden Eignungsgebieten zulässigen Windenergieanlagen werden hinsichtlich zusätzlicher Rechtssicherheit ausgeschlossen. Aufgrund von Hinweisen in anderen Bauleitplanverfahren durch Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange bestimmt die Gemeinde Lüttow-Valluhn durch diese Festsetzung zum Ausschluss der Windenergieanlagen den Sachverhalt eindeutig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Gewerbegebietes durch Festsetzung

- der Grundflächenzahl,
- die maximale Gebäudehöhe für Gebäude

bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen in der Nutzungsschablone bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird für das Gewerbegebiet mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO.

Die zulässige Gebäudehöhe wird als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhe richtet sich hierbei nach dem baulichen Bestand, welcher im Plangebiet vorgefunden wurde. Während des Planverfahrens wurden die Höhen im Plangebiet aufgenommen, so dass die Festsetzung im Laufe des Verfahrens mit dem Entwurf mit Zahlen konkretisiert wurde.

Zur eindeutigen Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe wird der obere Bezugspunkt sowie der untere Bezugspunkt definiert.

Die Gebäudehöhe wird als absolute Höhe GHmax. mit 12,50m als Höchstmaß über dem Bezugspunkt festgesetzt. Alle bestehenden Gebäude im Plangebiet liegen im Rahmen dieser Festsetzung und besitzen eine Höhe (Gebäude bzw. Firsthöhe) bis zu 12,50m.

Die Geländeoberkante liegt im Plangebiet bei Höhen von ca. 37,50m über NHN im westlichen Plangebiet bis zu Höhen von ca. 40m über NHN im östlichen Plangebiet, d.h. das Plangebiet steigt zur Bundesstraße hin an.

Da es sich hier um ein Gewerbegebiet am Ortsrand handelt, wird es nicht als notwendig erachtet, hier weitergehende Festsetzungen zu treffen, wie z.B. Dachneigung, Traufhöhe.

Da die maximale Gebäudehöhe als absolute Höhe festgesetzt wurde, ist die Festlegung eines unteren Bezugspunktes erforderlich. Die Geländehöhen vor Ort sollen berücksichtigt werden, so dass hier eine entsprechende Festsetzung vorgenommen wurde.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf Grund der beabsichtigten Nutzung und unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes wird die abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt, so dass Gebäudelängen von mehr als 50m zulässig sind. Es wird weiterhin festgesetzt, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Abstände nach der LBauO M-V regeln.

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung der Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der überbaubaren Fläche erfolgt derart großzügig, dass unterschiedliche Varianten zur Realisierung des festgesetzten Nutzungsmaßstabes zulässig sind.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ausnahmsweise ein Überschreiten der nördlichen Baugrenze mit dem bestehenden Gebäude [1] mit den vorhandenen Ausmaßen zugelassen werden. Die Festsetzung gilt in Verbindung mit der Festsetzung eines vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsfläche.

Diese Festsetzung zur Zulässigkeit einer Ausnahme bezieht sich auf den vorhandenen baulichen Bestand [1], welcher bspw. im Falle einer Umnutzung auch weiterhin genutzt werden können soll. Da der bauliche Bestand bereits das gemäß LBauO M-V einzuhaltende Maß der Abstandsfläche von 3m unterschreitet, gilt weiterhin die Festsetzung eines vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsfläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Festsetzung nur für die bestehende Bebauung gilt; nicht für eine Neubebauung. Die Neubebauung ist unter Berücksichtigung der Baugrenzen im Abstand von mindestens 3m von der Grundstücksgrenze zu errichten.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann ausnahmsweise ein Überschreiten der östlichen Baugrenze mit dem bestehenden Gebäude [2] mit den vorhandenen Ausmaßen zugelassen werden. Hier ist die Zustimmung des Straßenbauamtes Schwerin erforderlich.

Diese Festsetzung zur Zulässigkeit einer Ausnahme bezieht sich auf den vorhandenen baulichen Bestand [2] in der Nähe zur Bundesstraße, welcher bspw. im Falle einer Umnutzung auch weiterhin genutzt werden können soll. Da hier die Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz berührt ist, bedarf es hier der Zustimmung des Straßenbauamtes Schwerin, welche die Belange hinsichtlich der Bundesstraße wahrnimmt.

Eine Neubebauung ist innerhalb der Baugrenzen vorzusehen.

5.4 Festsetzung über vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Für das bestehende Gebäude [1] wird zur nördlichen Grundstücksgrenze eine von § 6 Abs. 5 LBauO M-V abweichende Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt. Dabei ist eine Unterschreitung des Maßes der Tiefe der Abstandsfläche gemäß LBauO M-V entsprechend des baulichen Bestandes zulässig.

Es besteht das Ziel, die vorhandenen baulichen Anlagen der vormaligen Nutzung auch weiterhin nutzen zu können, auch im Falle bspw. einer Nutzungsänderung.

Es erfolgt keine Beeinträchtigung von Wohnbebauung oder sonstiger Bebauung. Eine Beeinträchtigung schützenswerter Nutzung sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ist nicht erkennbar.

Die Festsetzung bezieht sich allein auf vorhandene bauliche Anlagen; die Neubebauung ist davon unberührt.

Die Nichteinhaltung der Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V entbindet nicht von der Einhaltung weiterer zutreffender öffentlich-rechtlicher Vorschriften. Dies ist im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu beachten.

5.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Anbauverbotszonen (A) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch von Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) nicht zulässig. Innerhalb des Bereiches der Anbauverbotszone sind Flächenbefestigungen zulässig.

Die Anbauverbotszone wird nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz).

Mit dieser Festsetzung werden die Anforderungen und Bestimmungen an Bundesstraßen (hier: B 195) berücksichtigt. Die Bebauung kann somit nur etwas abgerückt von der Bundesstraße entstehen.

Hinsichtlich des baulichen Bestandes (Gebäude [2]) wird im Bebauungsplan eine Ausnahme gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO vorgesehen (sh. vorhergehender Abschnitt dieser Begründung), damit eine Nutzung des Bestandes auch bspw. bei einer Umnutzung ermöglicht wird. Voraussetzung ist jedoch die Zustimmung des Straßenbauamtes Schwerin. Für eine Neubebauung ist von der Ausnahme unberührt; diese ist innerhalb der Baugrenzen unter Wahrung der Anbauverbotszone zu errichten.

5.6 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für den Anschluss des Gewerbegebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz ist eine Zufahrt von der übergeordneten Straße B 195 gemäß dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Einfahrtbereich zulässig.

Der Einfahrtbereich wird somit eindeutig definiert. Die bereits vorhandene Einfahrt wird hiermit planungsrechtlich gesichert. Diese Einfahrt liegt gegenüber der Einfahrt zum Kiesabbaugebiet sowie zum Asphaltmischwerk östlich der B 195.

Darüber hinaus wird ausgeschlossen, dass eine Vielzahl von Zufahrten, die die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Straßenverkehrs beeinträchtigen könnten, entstehen können.

Das Straßenbauamt Schwerin teilte in seiner Stellungnahme während des Planverfahrens mit, dass gegen den Bebauungsplan Nr. 4 aus verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken bestehen.

Für die Anbindung an die Bundesstraße wurde der Nachweis der Anfahrtsicht geführt. Die Sichtfelder (gemäß RAS 06 - Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) sind der Planzeichnung - Teil A zu entnehmen (Darstellung ohne Normcharakter).

- Die Gewährleistung der Anfahrtsicht auf bevorrechtigte Kfz wurde wie folgt nachgewiesen: Abstand von 3m vom Fahrbahnrand, Schenkellänge von 110m auf Grund der Geschwindigkeit von 70 km/h auf der bevorrechtigten Straße.

- Weiterhin Nachweis der Anfahrtsicht auf die bevorrechtigten Radfahrer (Radweg): Abstand von 5m vom Fahrbahnrand, Schenkellänge von 30m.

Innerhalb des Gewerbegebietes erfolgt der Anschluss der einzelnen Grundstücke über vier gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Ein- und Ausfahrten. Die Breite je Ein- und Ausfahrt wird mit 9m begrenzt.

Mit der Zulässigkeit von vier Ein- und Ausfahrten für die gewerblichen Grundstücke wird die ausreichende verkehrliche Erschließung unter Beachtung des Bestandes gewährleistet.

5.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im nördlichen Geltungsbereich wurde eine Grünfläche als Abgrenzung des Gewerbegebietes gegenüber der landwirtschaftlich genutzten Fläche festgesetzt. Es handelt sich um eine private Grünfläche. Als Zweckbestimmung wird hier "Schutzgrün" festgesetzt.

5.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen auf der festgesetzten Grünfläche wird die Fläche entsprechend in der Planzeichnung - Teil A in Verbindung mit den entsprechenden Maßnahmen (Text - Teil B) festgesetzt. Es wird weiterhin auf den entsprechenden Abschnitt im Umweltbericht verwiesen.

**5.9 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes wird eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-R) zugunsten der Flurstücke 85/12, 85/13 und 85/23 (Flur 2) festgesetzt. Das GFL-R wird auf den Flurstücken 85/21 und 85/19 festgesetzt (jeweils teilweise). Damit wird die festgesetzte Fläche zugunsten der nördlichen Grundstücke (85/12, 85/13, 85/23) planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus erfolgte eine notariell beglaubigte Bewilligung, dass die dauernde Mitbenutzung der Ein- und Ausfahrt und Erreichbarkeit der B 195 sowie ein unbeschränktes Befahren der Fläche sowie weiterhin eine Materiallagerung und eine Wegebefestigung erfolgen kann; weiterhin erfolgte die Eintragung einer entsprechenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch. Der Nachweis wird den Verfahrensunterlagen beigelegt. Zur öffentlich-rechtlichen Sicherung kann darüber hinaus ein Baulasteintrag vorgenommen werden.

**5.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S. des BImSchG)**

Schallschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Schallschutz untersucht und im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgelegt.

Zur Gewährleistung der Einhaltung des Schallschutzes im Plangebiet selbst sowie in seiner angrenzenden Umgebung wurde eine "Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung", vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Grambeker Weg 146, 23879 Mölln mit Stand vom 13.03.2012 aufgestellt, ergänzt durch Schreiben vom 13.09. 2012.

Es wurden hier folgende Belange untersucht:

- Gewerbelärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4 durch die in der Umgebung vorhandenen Gewerbenutzungen,
- Gewerbelärmeinwirkungen auf die im Westen und Norden gelegenen Wohnhäuser durch zukünftige Gewerbenutzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Berücksichtigung der Vorbelastung,
- Verkehrslärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4 durch die im Osten verlaufende Bundesstraße B 195.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- "Gewerbelärmimmissionen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4:

Im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Transportbetonwerkes sind Überschreitungen des für Gewerbegebiete geltenden Immissionsrichtwertes der TA Lärm von 65 dB(A) nicht auszuschließen. Betroffen davon sind die in der Anlage 5 braun gefärbten Teilflächen zwischen der weißen Linie und den Baugrenzen im Nordosten."

Im Gutachten wird empfohlen, hier Büronutzungen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 4 zu beschränken. Büronutzungen sind nur zulässig, soweit sie keine zu öffnenden Fenster zur maßgeblichen Lärmquelle haben und die Außenbauteile der Büroräume gemäß DIN 4109, Tabelle 8 ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. R'w, res von 35 dB

einhalten. Die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Betriebsbezogene Wohnnutzungen sollen gemäß Abstimmungen im gesamten Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 ausgeschlossen werden.

Die Linie (Immissionsrichtwert 65 dB(A)) wird in der Planzeichnung - Teil A mit dem Planzeichen 15.6 "Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" festgesetzt. Im Text - Teil B wird als Maßnahme ① festgesetzt, dass hier nur Büronutzungen zulässig sind, soweit sie keine zu öffnenden Fenster zur maßgeblichen Lärmquelle haben und die Außenbauteile der Büroräume gemäß DIN 4109, Tabelle 8 ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w, res}$ von 35 dB einhalten. Die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

- Gewerbelärmimmissionen in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 4

"Mit Berücksichtigung der Vorbelastungen empfehlen wir auf der sicheren Seite liegend, die Zusatzlärmimmissionen durch das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 im Sinne der rechnerischen Irrelevanz auf Werte zu begrenzen, die um mindestens 10 dB(A) unter den für Dorf-/Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerten und damit maximal bei 50 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht liegen.

Dies ist dann der Fall, wenn die flächenbezogenen Schalleistungspegel innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes maximal $L_{w''} = 67 \text{ dB(A)/m}^2$ am Tag und $L_{w''} = 52 \text{ dB(A)/m}^2$ in der Nacht betragen.

Der Tagwert liegt deutlich über dem Anhaltswert der *DIN 18005-1* von $L_{w''} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ für Gewerbegebiete, sodass nach unserer fachlichen Einschätzung eine Geräuschkontingentierung für Gewerbenutzungen zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr nicht erforderlich ist. Diese kann sich auf die Nachtzeit mit $L_{w''} = 52 \text{ dB(A)/m}^2$ beschränken. Eine Unterteilung des relativ kleinen Gewerbegebietes macht dabei keinen Sinn, die nach *BauNVO* gebotene Gliederung bezieht sich vielmehr auf das Verhältnis zu den übrigen gewerblich genutzten Flächen in der Umgebung. Wir schlagen folgende Festsetzung im Textteil vor (Rechtsgrundlage § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 *BauNVO*):

Das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 wird hinsichtlich der maximal zulässigen Schallemissionen im Verhältnis zu anderen Gewerbeflächen der Gemeinde Lüttow-Valluhn gegliedert. Folgende Geräuschemissionskontingente werden für die Flächen innerhalb der Baugrenzen festgesetzt:

Geräuschemissionskontingente L_{EK}	
Tag 06:00 - 22:00 Uhr	Nacht 22:00 - 06:00 Uhr
-	52 dB(A)/m^2

Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten L_{EK} und den Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Fläche der Betriebsansiedlung und

Schallausbreitungsberechnungen gemäß DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006. Grundlage der Bemessung ist das schalltechnische Gutachten Nr. 12-03-3 vom 13.03.2012 des Ingenieurbüros für Schallschutz, 23879 Mölln.

Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel die Immissionskontingente nicht überschreiten. Die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Weitergehende Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes innerhalb des Bebauungsplanes bleiben von der Geräuschkontingentierung unberührt und sind ggf. im Einzelfall zu prüfen.

- Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4

Der für Gewerbegebiete geltende Orientierungswert am Tag von 65 dB(A) wird innerhalb der bebaubaren Fläche des Bebauungsplanes Nr. 4 eingehalten. Festsetzungen zum Schallschutz sind nicht erforderlich.

- Gesamtlärmimmissionen

Die Summenbetrachtung von Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen führt weder an den vorhandenen Wohnbebauungen innerhalb der Ortslage Lüttow noch im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 4 zu Gesamtbelastungen, die in die Nähe von Schwellenwerten für kritische Kumulationen kommen. Das Planungsvorhaben wirkt sich diesbezüglich nicht negativ aus.

- Baulärm

Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschemissionen VwV - vom 19. August 1970 zu beachten.

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung wurden seitens des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) in seiner Stellungnahme vom 27. Oktober 2011 folgende Anlagen mitgeteilt, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch das StALU genehmigt bzw. dem StALU angezeigt wurden:

- Hof Lüttow GmbH: Anlage zum Halten von Rindern, Anlage zur Lagerung von Gülle,
- Hof Lüttow Bioenergie GmbH: Biogasanlage,
- Asphalt Mischwerke Mecklenburg: Asphalt Mischanlage.

Die Anlagen genießen Bestandsschutz, was zu berücksichtigen ist.

Die Lage der Anlagen wurde in der Übersicht "Anlage 1: aktuelle Nutzungen/Stand: August 2012" eingetragen.

5.11 Flächennutzungen

Mit dem Entwurf wurde der Geltungsbereich verringert. Über die bauliche Nutzung hinaus ist die "Straßenverkehrsfläche" (hier die B 195) als flächenhafte Nutzung nicht weiter dargestellt.

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Lüttow-Valluhn für das "Gewerbegebiet Am Sandberg (ehemaliges Kies- und Betonwerk der ZBO Gresse) westlich der B 195"

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte bzw. lineare Festsetzungen vorgenommen:

- Baugrenze,
- Grünfläche, privat, mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün"
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen,
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (A - Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz),
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung.

5.12 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 beträgt ca. 2,47 ha:

Flächennutzung	Flächengröße
1. Baugebiete	
GE	22.271 m ²
2. Grünflächen	
Schutzgrün, privat	2.489 m ²
Summe	24.760 m ² 2,47 ha
davon innerhalb der Baugrenzen mit GFL-R	14.587 m ² 4.860 m ²
2. Größe des Geltungsbereiches	2,47 ha

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

6.1 Werbeanlagen

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Werbeanlagen nur als Sammelanlagen für das Gesamtgebiet zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden oder reflektierenden Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind nur als angestrahlte Werbeanlagen oder ohne Lichtwerbung zulässig.

Die Festsetzung zur Lage und Gestaltung von Werbeanlagen wird aufgenommen, um Einfluss auf das städtebauliche Bild zu nehmen. Stark auffällige Werbeanlagen werden somit im Ortsbild ausgeschlossen.

6.2 Bußgeld

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

7. Verkehrliche Erschließung

7.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Bundesstraße B 195, an die das Gewerbegebiet unmittelbar angrenzt. Über die B 195 erreicht man in südlicher Richtung die Bundesautobahn A 24 (Hamburg - Berlin). In nördlicher Richtung führt die B 195 über die Ortslage Lüttow die Stadt Zarrentin.

Innerhalb des Plangebietes besteht bereits eine privatrechtliche Regelung hinsichtlich der Erreichbarkeit der Flurstücke 85/12, 85/13, 85/15 über die Flurstücke 85/8 und 85/11, die im Zuge des Planverfahrens auf Aktualität geprüft und angepasst wurde. Im vorliegenden B-Plan wird zur planungsrechtlichen Sicherung der internen Erschließung der Fläche ein GFL - R festgesetzt. Es wird auf den Abschnitt "5.6 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten" dieser Begründung verwiesen.

7.2 Ruhender Verkehr

Entsprechend der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern sind die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Trinkwasser/ Abwasser

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser wird im Plangebiet durch ein eigenes Wasserwerk mit eigener Schöpfung gewährleistet. Auf Grund der vorherigen Nutzung ist dies bereits im Bestand vorhanden und soll weiterhin genutzt werden.

Die Genehmigung zur Entnahme von Grundwasser und die wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zur Trinkwasserversorgung für das Bebauungsplangebiet wurde während des Aufstellungsverfahrens eingeholt.

Der Nachweis wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Ein Anschluss an das bestehende örtliche Leitungsnetz für die Versorgung des Plangebietes wird nicht verfolgt.

Mit den künftigen Betrieben des Plangebiets soll dann eine interne Regelung zur Wasserabnahme erfolgen.

Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

Die Schmutzwasserentsorgung der im Plangebiet anfallenden Abwässer wird über eine dezentrale Schmutzwasserentsorgung gewährleistet. Die auf Grund der Vornutzung vorhandene Kläranlage im Plangebiet mit örtlicher Versickerung soll weiterhin genutzt werden. Ein Anschluss an das vorhandene örtliche Entsorgungsnetz ist nicht beabsichtigt.

Zum Abwasser wurde seitens der unteren Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass vorhandene Kläranlagen mit einer vollbiologischen Klärstufe nachzurüsten oder als vollbiologische Kläranlagen zu errichten sind.

Die wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zur Schmutzwasserentsorgung für das Bebauungsplangebiet wurde während des Aufstellungsverfahrens eingeholt. Der Nachweis wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Niederschlagswasserableitung

Innerhalb des Plangebietes sind bereits Gräben vorhanden, in denen das überschüssige Niederschlagswasser gesammelt wird. Das Niederschlagswasser versickert hier.

Das überschüssige Niederschlagswasser soll auch weiterhin innerhalb des Plangebietes versickern.

8.2 Energie

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und seiner angrenzenden Umgebung befinden sich Versorgungsanlagen der WEMAG Netz GmbH. Der mit der Stellungnahme vom 24. Oktober 2011 von der WEMAG mitgeteilte Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Der vorhandene Anschluss wurde im Jahr 2010 erneuert und soll weiterhin genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Kapazität für die Einrichtung eines Gewerbegebietes ausreichend ist.

Die von der WEMAG mitgeteilten Hinweise sind im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Weitere Versorgungsunternehmen sind am Planverfahren beteiligt, blieben jedoch ohne Hinweise auf Leitungsbestände oder Planungen.

Anlagen zur Versorgung mit Erdgas sind derzeit nicht im Plangebiet vorhanden und nach derzeitigem Kenntnisstand auch nicht beabsichtigt.

8.3 Telekommunikation

Telekommunikationsanschlüsse des Netzes der Telekom sind im Plangebiet vorhanden (Telefon/ Internet/ DSL).

8.4 Abfall

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Ein Anschluss an das Entsorgungsnetz ist vorhanden.

Innerhalb der einzelnen Gewerbebetriebe wird der Abfall intern gesammelt. Bislang wurde die Abfallentsorgung über die südliche Zufahrt direkt von den privaten Grundstücken durch das Entsorgungsunternehmen vorgenommen.

8.5 Brandschutz

Die Feuerwehr erreicht das Grundstück und die hier vorhandenen notwendigen Aufstellflächen über die Anbindung an die Bundesstraße B 195.

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

Für die Erstbrandbekämpfung im Gemeindegebiet hat die Gemeinde Lüttow-Valluhn (zur Zeit des Vertragsabschlusses nur Gemeinde Lüttow) einen Vertrag mit dem Wasserbeschaffungsverband "Sude-Schaale" geschlossen ("Vertrag über die Vorhaltung und Bereitstellung von Trinkwasser aus dem Trinkwassernetz der Gemeinde Lüttow einschließlich des Ortsteils Schadeland für die Erstbrandbekämpfung", 2002). Hier inbegriffen sind 3 Hydranten an der Hauptstraße, welche der Erstbrandbekämpfung dienen. Die Wasserentnahme für die Erstbrandbekämpfung in der Ortslage Lüttow kann bis 480l/min betragen (§ 6 Abs. 6 des vorgenannten Vertrages).

Im Vertrag ist weiterhin geregelt, dass soweit im Versorgungsgebiet Hydranten vorhanden sind, die nicht für die Erstbrandbekämpfung gekennzeichnet sind, diese auch für die Gefahrenabwehr genutzt werden können (§ 5 Abs. 3 des vorgenannten Vertrages). Die Leistungsfähigkeit liegt jedoch deutlich unter den 480l/min (gemäß § 6 Abs. 6 Vertrag). Im Abstand von 150m zum Plangebiet sind keine Hydranten vorhanden.

Weiterhin gibt es in der Ortslage Lüttow drei Bohrbrunnen, die als Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung stehen. Diese befinden sich:

- an der "Hauptstraße" in der Nähe des westlich des Abzweiges "Hauptstraße"
- an der Straße "Sandberg" in der Nähe des Abzweiges von der "Hauptstraße"
- an der "Hauptstraße" in der Nähe des Abzweiges der Straße "Zur Weide".

Diese 3 Bohrbrunnen liegen in einem Abstand zum Plangebiet von mehr als 200m (Luftlinie vom Geltungsbereichsrand).

Die Löschwasserversorgung ist für das Bebauungsplangebiet mit 96 m³/h über 2 h gemäß der Stellungnahme des Landkreises vom 6. Mai 2015 von vorhandenen und vorbereiteten Entnahmeeinrichtungen im Abstand bis 300m - tatsächlich für die Feuerwehr befahrbare Fläche - sicherzustellen.

Die Deckung des Löschwasserbedarfes im Plangebiet wird durch die Benutzung des südlich gelegenen Kiessees des südlich gelegenen Kieswerkes CEMEX gedeckt. Hierzu wurde mit dem Kieswerk CEMEX eine entsprechende Regelung getroffen (Grunddienstbarkeit); die Freiwillige Feuerwehr Lüttow-Valluhn ist hierüber in Kenntnis.

Eine Entnahmestelle für Löschwasser ist einzurichten. Die Zulässigkeit der Errichtung einer Entnahmestelle wurde ebenfalls zwischen dem Vorhabenträger und der Firma CEMEX geregelt.

Der Nachweis wird den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Die Aufstellflächen für die Feuerwehr sind im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der konkreten Baumaßnahmen herzustellen.

9. Altlasten, Bodenschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft

Für das Plangebiet liegen der Gemeinde Lüttow-Valluhn derzeit keine Informationen vor, aus denen ein Altlastenverdacht abzuleiten ist. Altlasten sind derzeit nicht im Plangebiet bekannt.

Die Arbeiten innerhalb des Plangebietes sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-

Parchim ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen i.S. des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren.

Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht (§ 2 Landesbodenschutzgesetz - Gesetz über den Schutz des Bodens (LBodSchG) M-V).

Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen) ist die LAGA 2 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen - Technische Regeln) zu beachten. Sollten Fremdböden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung 3 bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-O der LAGA einzuhalten

10. Bergbau

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes lag eine Bergbauberechtigung "Bergwerkseigentum (BWE) "Lüttow" vor, die während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes beendet wurde. Der Inhaber des BWE hat sich im Planverfahren dahingehend geäußert, dass hinsichtlich der vorliegenden Planung und der zukünftigen Nutzung als Gewerbegebiet keine Bedenken bestehen.

11. Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 ist mit der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der Gesetzesnovelle 2011 (BauGB) wird der kommunale Klimaschutz aufgewertet, jedoch wird dem Klimaschutz kein Vorrang von anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB verliehen.

Mittels einer klimaschutzorientierten Bauleitplanung kann ein Beitrag geleistet werden, einen unnötigen CO₂-Ausstoß zu vermeiden bzw. zu verringern.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll das ehemalige Gelände des Kies- und Betonwerkes der ZBO Gresse am Standort Sandberg in Lüttow gewerblich in standortverträglicher Weise zukünftig genutzt werden (sh. Pkt. "2. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes" dieser Begründung). Somit werden bereits baulich genutzte Flächen überplant, was der vorgenannten Zielsetzung entspricht (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Von den Möglichkeiten der Erweiterungen des Festsetzungskatalogs auf Grund der Novellierung des BauGB Juli 2011 macht die Gemeinde keinen Gebrauch (Berücksichtigung städtebaulicher Bezug + Grundsatz der Verhältnismäßigkeit). Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ist im Gewerbegebiet der Einsatz von erneuerbaren Energien zur Eigenversorgung der Gewerbebetriebe als Nebenanlage zulässig. Hiervon sind jedoch Windenergieanlagen ausgenommen, die innerhalb des Gebietes nicht zulässig sind.

Sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz sind nicht ausgeschlossen bzw. werden nicht erschwert. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

12. Hinweise

12.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). In diesem Fall ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde und/ oder das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, jedoch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

12.2 Bau- und Kunstdenkmale

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Kunstdenkmale berührt.

12.3 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

12.4 Altlasten/ Altlastenverdächtige Flächen

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Die Arbeiten innerhalb des Plangebietes sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen i.S. des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren.

Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen

damit gleichzeitig der Anzeigepflicht (§ 2 Landesbodenschutzgesetz - Gesetz über den Schutz des Bodens (LBodSchG) M-V). Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen) ist die LAGA 2 (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen - Technische Regeln) zu beachten. Sollten Fremdböden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung 3 bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-O der LAGA einzuhalten.

12.5 Munitionsfunde

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Weiterhin sind konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten.

12.6 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von Baustellen und von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

12.7 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

Teil 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die auf dem ehemaligen Gelände des Kies- und Betonwerkes der ZBO Gresse am Standort Sandberg Lüttow betriebstechnisch freigesetzten Gebäude, baulichen Anlagen und Freiflächen sollen durch die Ansiedlung klein- und mittelständischer Gewerbebetriebe in standortverträglicher Weise weiter genutzt werden, da dieses sowohl aus Sicht der Weiternutzung vorhandener Bausubstanz, der verkehrstechnisch günstigen Lage an der B 195 nahe der A 24 als auch im Hinblick auf die Schaffung insbesondere wohnortnaher Arbeitsplätze gesamtwirtschaftlich sinnvoll erscheint.

Zielsetzung ist im Wesentlichen die Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben sowie von Lagerhäusern und Lagerplätzen nach § 8 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO.

Um die geplante Anschlussnutzung an diesem Standort im Außenbereich der Gemeinde zuzulassen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind die „voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen“ zu ermitteln und in einem Umweltbericht entsprechend dem Stand des Verfahrens zu beschreiben und zu bewerten. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

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

Der Plangeltungsbereich und die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes umfassen etwa 2,5 ha.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen wurden früher bereits von dem ehemaligen Kies- und Betonwerk der ZBO Gresse genutzt; Gebäude und Anlagen sind noch vorhanden. Die angrenzenden Flächen werden durch Betriebe und Anlagen des Kiesabbaus (südlich und westlich, ebenso östlich der B 195) genutzt, weiterhin befindet sich östlich der B 195 ein Asphaltmischwerk, nördlich befinden sich eine Transportbetonproduktion sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen (Rinderstall und Weideflächen). Der Plangeltungsbereich sowie dessen Umgebung sind daher als anthropogen überprägt einzuschätzen.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes fließen in die Bewertung ein. Die zu berücksichtigenden Rechtsgrundlagen und Planungen werden bereits teilweise im städtebaulichen Teil der Begründung darlegt (siehe Abschnitt 3 Teil 1 der Begründung).

Schutzgebiete/ Schutzobjekte

Natura-2000-Gebiete befinden sich in einem Abstand von mehr als 1500 m zum Plangebiet. Das Biosphärenreservat Schaalsee grenzt in 600 m

Entfernung an den westlichen Ortsrand an. Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

Vom Vorhaben sind keine gemäß §20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützten Biotope betroffen.

Im östlichen Plangebiet befinden sich zwei gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Diese werden zum Erhalt festgesetzt.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik

Art und Größe des Bebauungsplangebietes erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht. Die Betrachtungen beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutbezogen unterschiedliche Auswirkungen auf Boden und Wasser. Diese beziehen sich konkret auf das Plangebiet. Für Aussagen zu möglichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden die Landschaftselemente der Umgebung einbezogen und Landschaftsbildbewertungen aus dem LINFOS berücksichtigt. Im Rahmen der Berücksichtigung der besonderen artenschutzrechtlichen Belange erfolgen aktuelle Kartierungen der relevanten Tierartengruppen Fledermäuse und Brutvögel.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame/effiziente Nutzung von Energie,
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .

Die unter a) bis d) genannten Umweltaspekte/ Schutzgüter sind allgemein Gegenstand der Bestandserfassung. Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden vorgesehene Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen.

Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt. Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden vorgesehene Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen. Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit	
sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

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

Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Planungsraumes bestehen durch die anthropogenen Vorbelastungen der Flächen aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung. Die intensive Nutzung der Flächen führte u.a. zu Zerstörungen des natürlichen Bodengefüges.

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Lüttow-Valluhn für das "Gewerbegebiet Am Sandberg (ehemaliges Kies- und Betonwerk der ZBO Gresse) westlich der B 195"

4.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	unerheblich	gewerblich genutzte Flächen Anlage mit umfangreicher Bebauung und Flächenversiegelung ohne Erholungsfunktion ; mittlere Bedeutung der Umgebung als Erholungsraum;	Weiternutzung Bebauung und Entwicklung von gewerblichen Anlagen; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu bewahren; Darlegungen hierzu: im städtebaulichen Teil 1, Abschnitt 5.8; Maßnahmen werden im Text Teil B getroffen. unerhebliche Auswirkungen auf den Erholungsraum;
a2-a4) Pflanzen Tiere, biologische Vielfalt; artenschutzrechtliche Belange	erheblich im Sinne des Naturschutzrechts	erhebliche anthropogene Überformung aufgrund der gewerblichen Nutzung; geringe Bedeutung für Flora und Fauna (siehe 4.3 und 4.4 des Umweltberichtes)	Planungsziele bewirken aufgrund der zusätzlichen Bebauung zusätzliche Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes und erfordern zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen; (siehe Abschnitt 4.4 des Umweltberichtes) Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.
a5-a6) Boden, Wasser	erheblich im Sinne des Naturschutzrechtes	Siedlungsböden, mit geringer Bedeutung;	Planungsziele bewirken Inanspruchnahme von Flächen; (siehe Abschnitt 4.4 des Umweltberichtes). Das Niederschlagswasser versickert weiterhin innerhalb der bereits auf dem Grundstück vorhandenen Gräben. Ausgleichsmaßnahmen werden festgelegt.
a7-a8) Luft, Klima	nicht betroffen	-	-
a9) Landschaftsbild	nicht betroffen	-	-
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	nicht betroffen	-	-

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Lüttow-Valluhn für das "Gewerbegebiet Am Sandberg (ehemaliges Kies- und Betonwerk der ZBO Gresse) westlich der B 195"

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	unerheblich	siehe a1)	siehe a1)
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nicht betroffen	-	
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	unerheblich	-	Maßnahmen zum Schutz der Umgebung werden im Bebauungsplan berücksichtigt (siehe Begründung Teil 1, Abschnitt 5.8).
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	-	-
g) Landschaftspläne und sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	nicht betroffen	Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt nicht für das gesamte Gemeindegebiet vor. Für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Valluhn. hat, liegt ein wirksamer Teilflächennutzungsplan (inklusive wirksamer 1. Änderung) vor. Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.	Aus städtebaulichen Gründen sieht die Gemeinde kein Erfordernis, einen das ganze Gemeindegebiet übergreifenden Flächennutzungsplan aufzustellen. Großräumige, landschaftliche Veränderungen, welche die Aufstellung eines Landschaftsplanes erfordern, werden mit dem Bebauungsplan nicht vorbereitet.
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und	nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	nicht betroffen	-	-

4.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen wurden von Bauer im Rahmen eines Gutachtens betrachtet. Das Gutachten: „Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Lüttow-Valluhn, „Gewerbegebiet am Sandberg westlich der B 195, Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Zuarbeit zum Umweltbericht“, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 28. August 2011 wird der Begründung beigelegt.

Ergebnisse des Gutachtens und Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die von Bauer nicht betrachteten Artengruppen finden im Plangebiet bzw. dessen Umgebung keine geeigneten Lebensräume vor. Deren Vorkommen kann somit ausgeschlossen werden.

Bauer stellt fest, dass es zu einem Verlust von maximal 5 Brutplätzen von Hausrotschwanz und Bachstelze kommt (S. 10 Gutachten Bauer). Weiterhin wird durch Bauer dargestellt: „Aufgrund der Erfordernisse des Artenschutzrechtes sind artenschutzrechtlich begründete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahme) nicht zwingend erforderlich“ (S. 13 Gutachten Bauer)...„Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem geringen Teilverlust von Bruthabitaten und Lebensräumen von Brutvogelarten, insbesondere für die gebäudebrütende Arten Hausrotschwanz und Bachstelze. Es handelt sich um ubiquitäre nicht gefährdete Arten. Die Habitatfunktion für diese Arten wird auch bei Realisierung des Vorhabens weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt. Der Abbruch bzw. der Umbau der Gebäude sollte im Zeitraum vom 1. August bis zum 15. März erfolgen.“

Der Vorschlag, die Bauzeiten für die Gebäude zu beschränken, wird nicht in den Bebauungsplan übernommen.

Begründung:

Bei einem Abriss/ Umbau während der Brutzeit könnten insbesondere die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr.1, BNatSchG berührt sein. Es gilt jedoch insbesondere § 44 (5) BNatSchG:

...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.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Bestandes der betroffenen häufigen Arten des Siedlungsraumes erscheint nicht möglich. Die Arten kommen so häufig vor, dass ein Brutplatzverlust und auch Beeinträchtigungen während der Brutzeit durch die Beseitigung besetzter Nester voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen führen würde. Nach Umbau der Gebäude bzw. innerhalb neuer Gebäude ist davon auszugehen, dass in Nischen etc. eine Wiederbesiedelung durch die Gebäudebrüter möglich ist.

Aufgrund des sehr häufigen Vorkommens dieser Arten und dementsprechend umfangreich vorhandener Fortpflanzungsstätten wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

4.4 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Grundlagen für die Bilanzierung

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe im Sinne des Gesetzes Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher die Pflicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999/ Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Eingriffe auf Einzelbäume, die einem Schutz gemäß § 18 NatSchAG M-V unterliegen, sowie geschützten Baumreihen und Alleen (§ 19 NatSchAG M-V), die ihren Standort nicht an Bundes- oder Landesstraßen haben, werden gemäß Baumschutzkompensationserlass bewertet. Eingriffe auf Baumreihen und Alleen (§ 19 NatSchAG M-V) an Bundes- und Landesstraßen sind entsprechend dem Gemeinsamen Erlass der Umweltministerin und des Wirtschaftsministers zum Schutz, Erhalt und Pflege der Alleen in Mecklenburg-Vorpommern vom 20.10.1992 zu bewerten.

Naturraum und Geologie

Die Gemeinde Lüttow-Valluhn liegt naturräumlich im Westen der Landschaftseinheit „Südwestliches Altmoränen- und Sandergebiet“. Der Naturraum ist gekennzeichnet durch die Flüsse Boize, Schaale/Schilde/Motel, Sude und am Ostrand die Rögnitz, die in Schmelzwasserabflussbahnen durch die teilweise durch Sander überdeckte Altmoräne der Elbe zu fließen. Die Fließgewässer weisen insbesondere im Oberlauf tief eingeschnittene Kastentäler auf. Auf den überwiegend armen Standorten sind u.a. Heiden, Zwergstrauch-Vegetation, Magerbiotope, Binnendünen und Hudewald-Bereiche mit weitständigen alten Eichen hervorzuheben.

Nördlich der Ortslage Lüttow erfolgt der Übergang in die Landschaftseinheit „Schaalseebecken“.

Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Das Plangebiet befindet sich in der südöstlichen Ortslage von Lüttow- im westlichen Anschluss an die Bundesstraße 195 (OVB). Die Bereiche südlich, westlich und östlich vom Bebauungsplan werden durch gewerbliche Nutzungen (OIG) bestimmt, die maßgeblich in Zusammenhang mit dem Kiesabbau stehen.

Relativ zentral innerhalb des westlichen Teils des Geltungsbereiches hat sich ein größerer zusammenhängender Gehölzbereich aus heimischen Gehölzarten (*Salix* spp.) entwickelt. Dieser Bereich wird dieser als eigenständiger Biotoptyp (PHX) erfasst.

Bestandsbewertung

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

TABELLE 1

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	Angabe in halben oder ganzen Zahlen
2	2 – 3,5 fach	Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet TABELLE 1, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Alle Biotope wurden auf Grundlage der Vermessung und durch aktuelle Begehungen kartiert. Eine weitere wichtige Grundlage bildeten Luftbildaufnahmen des betroffenen Bereiches. Mit zunehmender Entfernung zum Plangebiet reduzierte sich auch der Detaillierungsgrad der Bestandsaufnahme.

Die Kompensationsermittlung für Einzelbäume, Alleen oder Baumreihen wird gesondert durchgeführt und erfolgt auf Grundlage des Baumschutzkompensationserlasses. Demzufolge wird für diese Biotoptypen kein Kompensationswert gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung festgelegt.

Die Festlegung des Kompensationswertes für die Biotoptypen des Plangebietes wird im Anschluss begründet.

TABELLE 2

Biototyp M-V			Bewertung M-V			K-Wert
Biotop-Nr.	Biotop-Kürzel	Biototyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste	Status	
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten		1		1
13.8.4	PGZ	Ziergarten				0,2
14.7.5	OVL	Straße				0
14.8.2	OIG (G)	Gewerbegebiet (Gebäude)				0
	OIG (v)	Gewerbegebiet (versiegelte Betonflächen)				0
	OIG (tv)	Gewerbegebiet (teilversiegelte Bereiche)				0
	OIG	Gewerbegebiet (weitestgehend unversiegelte Flächen)				0,3

Aufgrund der Vorbelastungen durch anthropogene Ablagerungen wird für die Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten (PHX) ein unterer Kompensationswert von 1 festgelegt.

Für die Gartenflächen (PGZ) wird ein unterer bzw. mittlerer Kompensationswert von 0,2 festgelegt. Diese Bereiche werden intensiv genutzt bzw. gepflegt und sind kleinflächig ausgebildet.

Für die kartierten versiegelten Flächen (OVL, OIG (G), OIG (v)) bzw. teilversiegelten Flächen (OIG (tv)) wird eine Wertstufe von 0 angenommen. Bei diesen Flächen ist von einem hohen Versiegelungsgrad und einem hohen Nutzungsgrad auszugehen. Deshalb wird ein K-Wert in Höhe von 0 verwendet.

Bei den unversiegelten Gewerbeflächen (OIG) handelt es sich um Rand- und Böschungflächen und Bereiche die nur selten zusammenhängend genutzt werden. So konnten sich Ruderalfluren entwickeln, die im Hinblick auf die exponierte Lage (Böschungen) und die sandigen Bodenverhältnisse überwiegend aus trockenheitsverträgliche Pflanzarten bestehen. Neben nichtheimischen Gehölzen ist auch das Aufkommen heimischer Gehölzarten zu verzeichnen. Die Flächen weisen jedoch auch anthropogene Ablagerungen und stellenweise Teilversiegelungen auf. Zusammenfassend wird deshalb ein mittlerer Kompensationswert von 0,3 festgelegt.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen.

In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation.

Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung und Verkehrsflächen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5
- 2.) Teilversiegelte Wegeflächen
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2
- 3.) Flächen innerhalb des Baufeldes (Gewerbegebiet außerhalb der überbaubaren Flächen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzonen

Das Plangebiet wird im Bestand schon intensiv gewerblich genutzt. Auch die umliegenden Flächen werden weitestgehend gewerblich genutzt. Aus diesen Gründen wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Das Plangebiet ist bebaut und grenzt unmittelbar an besiedelte Bereiche und Straßen. Es wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 angenommen. Dies entspricht einem Korrekturfaktor K1 von x 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

Eingriffsbewertung und Bewertung des Kompensationsbedarfs

Eingriff durch Versiegelung

TABELLE 3

Biotoptyp/ Eingriffsbereich	Fläche in m² (A)	K-Wert (K)	Zuschlag für Versiegelung (Z)	Freiraumbeein- trächtigungsgrad (Ko)	Kompensations- flächenäquivalent KFÄ = Ax (K+Z)*Ko
PHZ – Siedlungsgebüsch heimischer Gehölzarten					
PHZ	102	1	0,5	0,75	115
OIG - Gewerbegebiet					
OIG	1.501	0,3	0,5	0,75	901
Summe WG					1.016

Grundlage für die Ermittlung der Versiegelung bildet die maximal mögliche Überbauung innerhalb des Gewerbegebietes. Für die Überbauung wurde eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit ergibt sich eine maximale Versiegelung von 17.817 m² für das festgesetzte Gewerbegebiet. Der überwiegende Anteil des Gebietes- 16.214 m²- ist durch Gebäude, Verkehrs- und Lagerflächen schon versiegelt. Diese Flächen bleiben weitestgehend erhalten. Zusammenfassend ergibt sich eine Neuversiegelung von 3.594 m². Diese Neuversiegelung wird maßgeblich auf den bisher unversiegelten Gewerbeflächen erfolgen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass auch das zentral gelegene Siedlungsgebüsch durch die zusätzliche Versiegelung betroffen ist.

Eingriffe durch Biotopverlust bzw. Biotopbeeinträchtigung

Durch die intensive gewerbliche Vornutzung der Flächen werden sich keine Bereiche ergeben, in denen ein Eingriff durch Biotopverlust zu verzeichnen ist. Weiterhin ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Beeinträchtigungen nicht von einem zusätzlichen Eingriff durch Biotopbeeinträchtigung auszugehen.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Entfällt aufgrund der Lage im anthropogen geprägten Bereich.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird, unter Berücksichtigung der Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Belangen innerhalb des Umweltberichtes, nicht ausgegangen.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Durch das geplante Vorhaben ist ein gewerblicher Standort betroffen, der erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist. Der unmittelbare Umgebungsbereich wird durch die Bundesstraße, Gewerbebauflächen und den gewerblichen Kiesabbau. Auch mit der Umsetzungen der Planungsziele wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht.

Multifunktionale Gesamtbilanz

TABELLE 4- Multifunktionale Gesamtbilanz mit Berücksichtigung der Sonderfunktionen

Versiegelung	1.016
Biotopverlust	0
Biotopbeeinträchtigung	0
Sonderfunktionen	0
Multifunktionale Gesamtbilanz:	1.016

Für das Plangebiet ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **1.016 m² KFÄ**.

Eingriffe auf den geschützten Baumbestand

Der geschützte Baumbestand bleibt erhalten. Zusätzliche Versiegelungen des Wurzelbereiches sind nicht vorgesehen. Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, dass für den geschützten Baumbestand keine zusätzliche Kompensationsleistung zu erbringen ist.

Geplante Maßnahmen zur Kompensation

Interne Kompensationsmaßnahme

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist als Heckenanpflanzung mit Saumbereich zu entwickeln. Entlang der nördlichen Begrenzung der Grünfläche ist eine 3,0 m breite, mehrreihige Heckenanpflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten herzustellen. Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen sind mindestens 30 % der Grünfläche gehölzfrei zu halten.

Mit der Maßnahme werden 2.589 m² naturräumlich-funktional aufgewertet. Mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird auch die Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum verbessert. Unter Beachtung dieser Punkte wird für die Aufwertung ein Kompensationswert von 1 festgelegt.

Die Flächen grenzen direkt an intensiv gewerblich genutzte Bereiche. Aus diesem Grund wird ein korrigierender Leistungsfaktor von 0,5 für die Maßnahmen festgelegt.

Berechnung des Kompensationswertes der internen
Kompensationsmaßnahme:

Maßnahmenfläche x Kompensationswert x Leistungsfaktor=
Kompensationsflächenäquivalent

2.589 m² x 1 x 0,5 = 1.295 m² KFÄ.

Gesamtbilanzierung

TABELLE 5 - Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation.	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus: - Externe Maßnahme mit einem Wert von 1.295 m ² KFÄ.
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf): 1.016 m ² .	Flächenäquivalent Kompensation 1.295 m ² .

Bemerkungen/Erläuterungen

Der erforderliche Kompensationsbedarf von 1.016 m² KFÄ wird durch die Kompensationsmaßnahmen um 279 m² KFÄ übertroffen. Der geplante Eingriff wird dadurch vollständig kompensiert.

4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Die geplanten Maßnahmen wirken multifunktional auf die verschiedenen Schutzgüter des Naturhaushaltes. Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Die Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Teil A der Planzeichnung und im Teil B – Text aufgeführt.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren. Der aktuelle Zustand würde voraussichtlich bestehen bleiben.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um eine Weiter-/ Nachnutzung vorhandener Gewerblicher Anlagen. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung getragen. Auf die Betrachtung anderer Standorte wird daher verzichtet.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

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

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sofern nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans die Behörden die Gemeinde, nach § 4 Abs. 3 BauGB, unterrichten, dass nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat, wird sich die Gemeinde Lüttow- Valluhn damit beschäftigen. Bisher liegen solche Informationen nicht vor.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS- LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg –Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen. Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen (Monitoring) wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen, welche im Rahmen der Entwicklungspflege umgesetzt wird. Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

7.3 Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von der Satzung über Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Lüttow- Valluhn für das

"Gewerbegebiet Am Sandberg (ehemaliges Kies- und Betonwerk der ZBO Gresse) westlich der B 195" mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind zusätzlichen Versiegelungen und damit Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbunden. Innerhalb des anthropogen überprägten Plangebietes sind keine Lebensräume für Flora und Fauna mit hoher Bedeutung vorhanden.

Der Ausgleich der Eingriffe kann vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

Natura-2000-Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können voraussichtlich durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird durch Überwachung erfasst und sichergestellt.

Teil 3 Arbeitsvermerke

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Lüttow-Valluhn für das "Gewerbegebiet am Sandberg (ehemaliges Kies- und Betonwerk der ZBO Gresse) westlich der B 195" im Ortsteil Lüttow wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 15. September 2015 gebilligt.

Lüttow-Valluhn den 15.11.2016

Marko Schilling
- Bürgermeister -



2. Arbeitsvermerke

Das vorliegende Exemplar der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Lüttow-Valluhn für das "Gewerbegebiet am Sandberg (ehemaliges Kies- und Betonwerk der ZBO Gresse) westlich der B 195" im Ortsteil Lüttow wurde aufgestellt für die Gemeinde Lüttow-Valluhn

durch das:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50.

3. Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Die zusammenfassende Erklärung wird zum Abschluss des Planverfahrens formuliert. Es wird ein separates Dokument erstellt.

Anlage 1: aktuelle Nutzungen/ Stand August 2012

- Übersicht über die aktuellen Nutzungen
Stand: August 2012
- ① Reifenhandel/-lagerung
 - ② gewerbl. genutzte Hallen
Schlosserei
 - ③ Transportbetonproduktion
 - ④ Transportbetonproduktion
 - ⑤ Mischanlage: bereits entfallene Fläche zu 1
 - ⑥ Kiesabbau/ südlich davon Asphaltmischwerk
 - ⑦ Landwirtschaftliche Nutzung:
Rinderstall/ Weideflächen
 - ⑧ Kiesabbau
 - ⑨ Betriebshof Kieswerk (Fahrzeugabstellfläche,
Werkstatt für Instandhaltung, Tankstelle)
 - ⑩ Werkstatt für Landmaschinen und
Spezifikationsfahrzeuge
 - ⑪ Wohnbebauung
 - ⑫ Wohnbebauung
 - ⑬ Biogasanlage (Hof Lüttow Bioenergie GmbH)
 - ⑭ Landwirtschaftliche Nutzung: Hof Lüttow GmbH
Anlage zum Halten von Rindern
Anlage zur Lagerung von Gülle
 - ⑮ Sportplatz
 - ⑯ Feuerwehr mit Jugendklub und Volleyballfeld
 - ⑰ Kindertagesstätte

