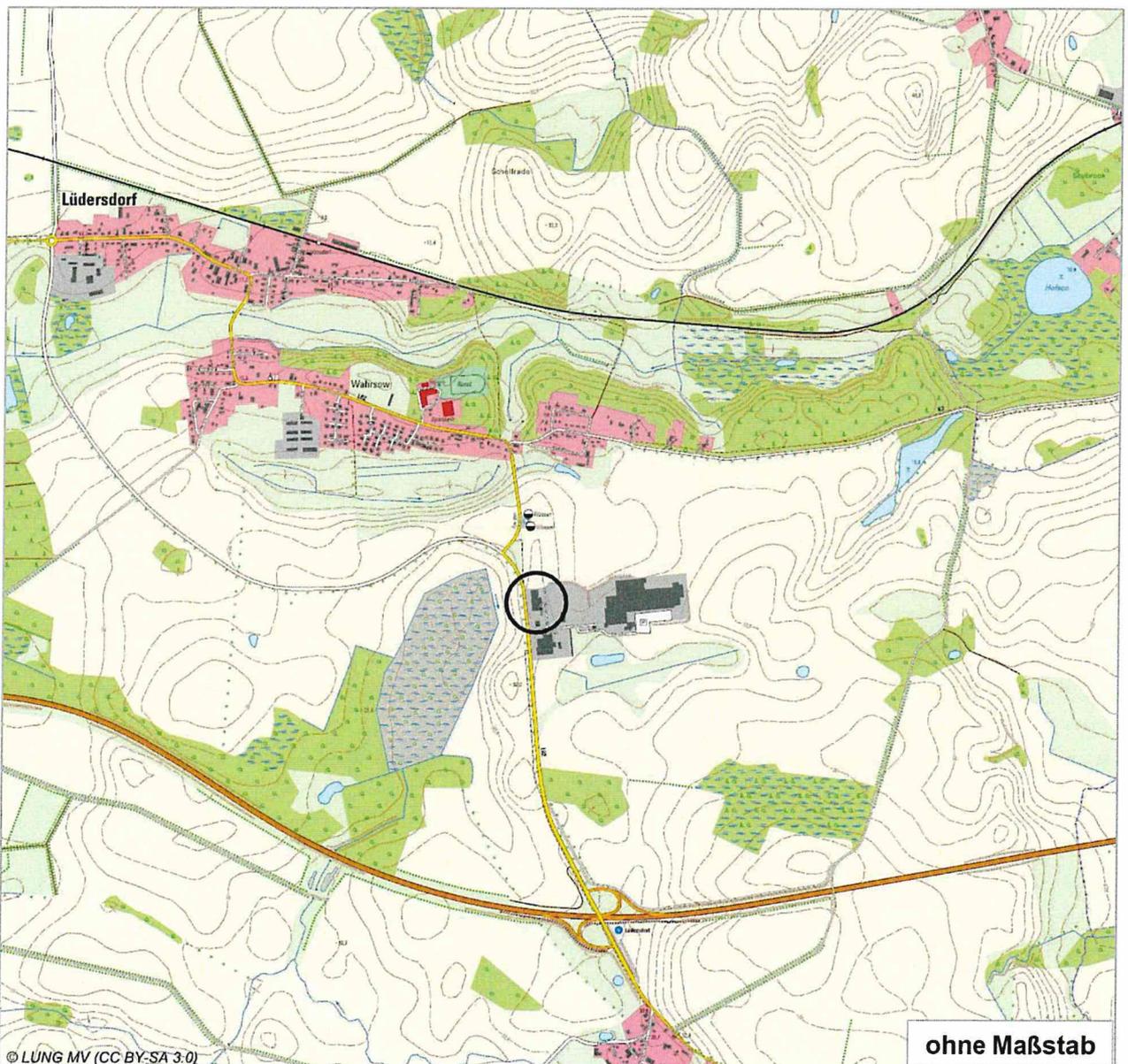


# Gemeinde Lüdersdorf

## Landkreis Nordwestmecklenburg

**Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans**  
für ein Gebiet südöstlich der Ortslage Wahrsow

### Teil I: Städtebaulicher Teil



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass .....	4
1.2	Rechtsgrundlagen .....	4
1.3	Aufstellungsverfahren .....	5
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
3.1	Bisherige Nutzung und Entwicklung .....	5
3.2	Bisheriges Planungsrecht .....	10
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>12</b>
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern .....	12
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg .....	13
<b>5</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung</b> .....	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Prüfung von Standortalternativen</b> .....	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Begründung der dargestellten Nutzungen</b> .....	<b>16</b>
7.1	Flächenbilanz .....	16
7.2	Künftige Entwicklung und Nutzung .....	16
7.3	Verkehrliche Erschließung .....	16
7.4	Ver- und Entsorgung .....	16
7.5	Immissionsschutz .....	17
7.6	Altlasten .....	21
7.7	Grün, Natur und Landschaft .....	21
7.8	Maßnahmen zum Ausgleich und zur Vermeidung .....	21
7.9	Denkmalschutz .....	22
<b>8</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b> .....	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss</b> .....	<b>23</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

- Abb. 1: Flächennutzungsplan Gemeinde Lüdersdorf in der  
rechtswirksamen Fassung (Auszug; ohne Maßstab) ..... 12
- Abb. 2: Immissionsorte und Kontingentierungsflächen des B-Planes Nr. 12..... 19

# **1 Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung**

## **1.1 Planungsanlass**

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

Die Flächen des zukünftigen Gewerbegebietes befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereiches der "Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12" aus dem Jahr 2006.

Die bestehende gewerbliche Nutzung widerspricht jedoch der im Flächennutzungsplan 2006 dargestellten "Fläche für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Zwischenbehälter". Durch die nördliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes entfällt die in der Änderung des Flächennutzungsplans 2006 dargestellte Eingrünung an der Nordgrenze der damals dargestellten Fläche für Versorgungsanlagen. Die für die zukünftigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind nicht Teil des Plangeltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat am 30.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

## **1.2 Rechtsgrundlagen**

Der 6. Änderung des Flächennutzungsplans liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. 2023 I S. 1802)
- die Landesbauordnung (LBO) Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V, S. 1033)
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23.02.2010

(GVOBl. M-V, S. 66), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 24.03.2023 (GVOBl. M-V, S. 546)

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

### **1.3 Aufstellungsverfahren**

Parallel zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans wird die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 aufgestellt.

Die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 erfolgen in regulären Verfahren mit den nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich der Durchführung von Umweltprüfungen nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## **2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs**

Der Plangeltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt. Er umfasst eine Fläche von rd. 1,6 ha. Der Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf den nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.

Der Plangeltungsbereich liegt östlich angrenzend an die L 02, nördlich der Gertrud-Kolz-Straße und westlich der Werner-Lauenroth-Straße.

An den Geltungsbereich grenzen:

- im Norden: eine Ackerfläche
- im Osten: eine Ackerfläche und Gewerbegebiet mit Werner-Lauenroth-Straße
- im Süden: Gewerbegebiet
- im Westen: die Landesstraße 02 mit Fuß- und Radweg

## **3 Ausgangssituation**

### **3.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung**

#### **Nutzungsstruktur**

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereichs wird gewerblich und intensiv ackerbaulich genutzt. Die Werner-Lauenroth-Straße liegt östlich der Grenze des Plangeltungsbereichs.

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

### **Verkehrliche Erschließung**

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

### **Natur und Umwelt**

#### Bodenschutz / Bodenversiegelungen

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

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

In einer Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung des Ingenieurbüros Baukontor Dümcke 2006<sup>1</sup> im nördlichen Teil des Gewerbegrundstücks wurde festgestellt: "Der Baugrund besteht aus einer Wechsellagerung von Sand, Schluff und Geschiebemergel. Zur Tiefe steht hier ein eiszeitlich vorbelasteter Beckentonmergel in annähernd halbfester Konsistenz an."

Ein großer Teil der Böden im Plangeltungsbereich ist durch Gebäude, Straßen und Wege vollversiegelt. Die unversiegelten Flächen innerhalb des Gewerbegebietes und die Ackerböden sind anthropogen verändert. Die unversiegelten Böden im Plangeltungsbereich sind von allgemeiner, geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

#### Vegetationsbestand

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereichs wird gewerblich und intensiv ackerbaulich genutzt. Innerhalb der Gewerbefläche sind die unversiegelten Flächen mit Rasen eingesät und werden intensiv gemäht. An der nördlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes befinden sich auf einer Grünfläche Siedlungshölz, Siedlungsgebüsch, junge Einzelbäume und Ruderalbewuchs.

---

<sup>1</sup> Baukontor Dümcke GmbH 2006: Lüdersdorf, Neubau eines Betriebsgebäudes. Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung. Stand: 29.03.2006

## Tiere

Das Biologenbüro BBS-Umwelt GmbH aus Kiel hat zum Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag<sup>2</sup> erarbeitet. Die Ergebnisse des faunistischen Bestands sind im Folgenden zusammengefasst.

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

### FLÄCHENINANSPRUCHNAHME

#### *Vögel*

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

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

#### *Fledermäuse*

Die Staudenflur kann als Nahrungshabitat genutzt werden. Die Gehölze weisen noch kein Alter auf, das zu Höhlen oder Spaltenbildung führen könnte. Der Gehölzgürtel ist sowohl im Norden als auch Nordwesten sehr dicht, so dass für Fledermäuse die Anfliegbarkeit von Stämmen erschwert ist, Quartiere sind nicht vorhanden.

#### *Weitere europäisch geschützte Arten*

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

---

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

### *Sonstige Arten*

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

### INDIREKTER WIRKUNGSBEREICH

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

### *Vögel*

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

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

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

### *Fledermäuse*

Gehölze am Rand der überplanten Fläche weisen aufgrund ihrer geringen Größe keine potenzielle Quartierseignung für Fledermäuse auf. Fledermäuse können in den umgebenden, Gebäuden bei entsprechender Eignung Quartiere besitzen. Zudem sind auch Quartiere in dem nördlichen Höhlenbaum an der Straße möglich. Offenflächen stellen geeignete Jagdgebiete dar. Flugwege sind entlang von Gehölzkanten anzunehmen.

### *Weitere europäisch geschützte Arten*

Reptilien, hier Kreuzotter, die aus den bestehenden Daten (LUNG) bekannt ist, oder die Zauneidechse kommen aufgrund fehlender Habitatbedingungen im indirekten Wirkraum nicht vor. Europäisch geschützte Amphibienarten können in entfernteren Gewässern (Sölle im Osten oder RRB im Süden) außerhalb des Wirkraumes mit Laichgewässern vorkommen, hier u.U. der Kammmolch, der in dem

Wall im indirekten Wirkraum mit Gehölzen im Nordosten einen Landlebensraum haben kann. Die direkt betroffenen Gehölze an der Grundstücksgrenze könnten ebenfalls als Landlebensraum genutzt sein.

#### *Weitere nicht europäisch geschützte Arten*

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

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

#### *Sonstige Arten*

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

#### UMGEBUNG DES PLANGELTUNGSBEREICHS (CA. 4 KM RADIUS)

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

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

#### **Altlasten**

Im Plangeltungsbereich sind bisher keine Altlasten bekannt.

#### **Schutzgebiete und Schutzobjekte**

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

In einer Entfernung von rd. 170 m westlich des Plangeltungsbereichs der 6. Änderung des Flächennutzungsplans, westlich der L 02, befindet sich ein gesetzlich geschützter Moorkomplex bestehend aus Erlen-Birken-Bruchwald, Hexenkraut-Erlen-Eschen-Wald, Pfeifengras-Heidelbeer-Birkenbruch und baumlosen Bereichen bestehend aus ehemaligen Torfstichen (Gewässer und deren Verlandungsbereich) mit Torfmoos-Schwingrasen und Rohrkolben-Röhricht.

#### **Orts-/Landschaftsbild, Erholung**

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

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

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

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

### **Denkmalschutz**

Im Plangeltungsbereich sind gemäß Hinweisen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern keine in die Denkmalliste nach § 5 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern eingetragene bekannte bzw. vermutete Bodendenkmale bekannt. Weiterhin sind im Plangeltungsbereich auch keine Baudenkmale vorhanden.

Im Plangeltungsbereich ist kein Grabungsschutzgebiet gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesen.

## **3.2 Bisheriges Planungsrecht**

### Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 aus 2006

Die "Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12" aus dem Jahr 2006 stellt die südliche Hälfte des Plangeltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, die außerhalb des Plangeltungsbereichs der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt, als "Gewerbliche Baufläche" dar. Die nördliche Hälfte, die innerhalb des Plangeltungsbereichs der 6. Änderung des Flächennutzungsplans liegt, wird als "Fläche für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Zwischenbehälter" dargestellt. Nördlich der Fläche für Versorgungsanlagen ist zur Eingrünung eine Grünfläche als Abgrenzung zur anschließenden Ackerfläche dargestellt (siehe Abb. 1).

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

### Bebauungsplan Nr. 12 (Rechtskraft am 26.11.2005)

Der südliche Teil des Plangeltungsbereichs der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist im Bebauungsplan Nr. 12 als "Flächen für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Zwischenbehälter" festgesetzt.

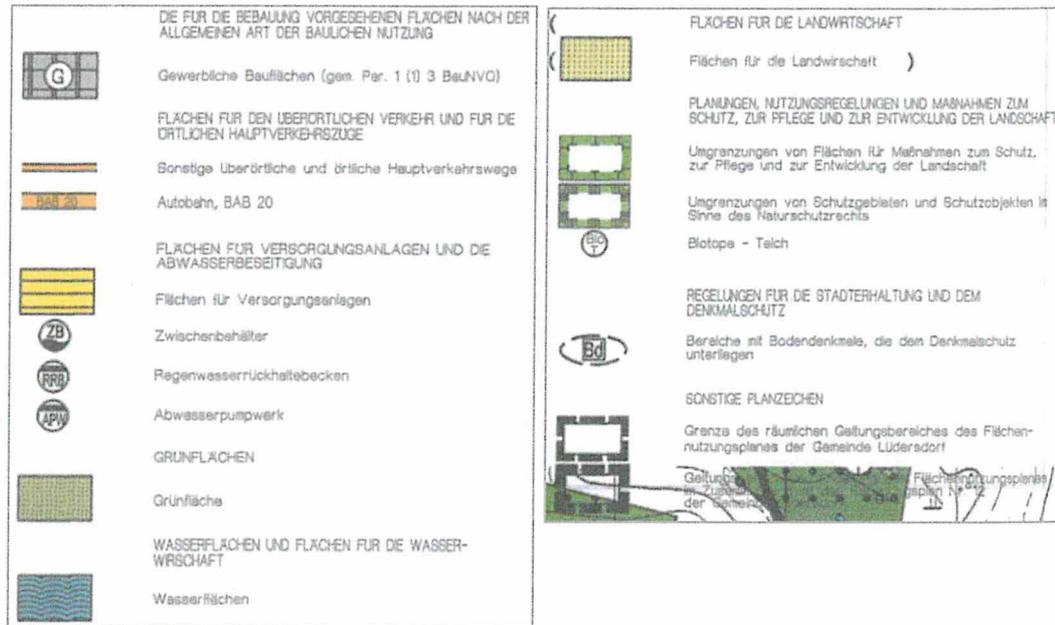
Nördlich der "Fläche für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Zwischenbehälter" ist im Bebauungsplan Nr. 12 in einer Tiefe von 30 m eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung" festgesetzt.

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

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

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde im Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes die "Fläche für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Zwischenbehälter" ersetzt durch ein Gewerbegebiet.





**Abb. 1: Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 Gemeinde Lüdersdorf aus dem Jahr 2006 (Auszug; ohne Maßstab)**  
*Plangeltungsbereich der 6. Änderung des F-Plans ist mit roter gestrichelter Linie umgrenzt*

Das davon südlich gelegene Industriegebiet sowie alle anderen zeichnerischen Festsetzungen blieben bestehen.

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

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Landesraumentwicklungsprogramm (2016) liegt der Plangeltungsbereich in einem "Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen". Als Ziel der Raumordnung ist in Ziffer 4.3.1 Absatz 2 "Flächenvorsorge für Industrie- und Gewerbeansiedlungen mit landesweiter Bedeutung" des Landesraumentwicklungsprogramms u.a. für das Industrie- und Gewerbegebiet Lüdersdorf festgelegt: "An diesen Standorten hat die gewerbliche und industrielle Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen die Belange der gewerblichen und industriellen Nutzung beeinträchtigen, sind diese auszuschließen."

In Ziffer 4.5 Abs. 2 "Land- und Forstwirtschaft sowie Fischerei" des Landesraumentwicklungsprogramms heißt es: "Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. (Z)

Hiervon ausgenommen sind die in Abbildung 22 genannten Nutzungen und Maßnahmen."

In Abbildung 22 – Ausnahmen von Programmsatz (2), Wertzahl  $\geq 50$  - ist u.a. genannt: die landesweit und regional bedeutsamen gewerblichen und industriellen Standorte einschließlich ihrer Erweiterungen.

Planungsziel der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist eine geringfügige Neustrukturierung und Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbegebietes Lüdersdorf südöstlich der Ortslage Wahrsow. In diesem Zusammenhang sollen Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Norden für einen bereits im Gewerbegebiet ansässigen Betrieb geschaffen werden. Nördlich der gewerblichen Erweiterung wird eine Grünfläche dargestellt. Die Grünfläche wird zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Die geringfügige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden erfolgt innerhalb des im Landesraumentwicklungsprogramm ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebietes mit landesweiter Bedeutung. Die Grünfläche, die in der parallel aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 aufgeteilt wird in eine Fläche zur Eingrünung des erweiterten Gewerbegebietes und zur Entwicklung einer Streuobstwiese, liegt zu 47% auf Flächen mit 54 Bodenpunkten und zu 53% auf Flächen mit 32 Bodenpunkten. Die Eingrünung, die mit der Anpflanzung von Bäumen nördlich der Gewerbegebietesgrenze erreicht werden soll, ist zur Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild festgelegt. Der Flächenanteil der Eingrünung an der dargestellten Grünfläche beträgt rd. 25%. Die nördlich an die Eingrünung anzulegende Streuobstwiese ist eine landwirtschaftliche Nutzung. Der Flächenanteil an der dargestellten Grünfläche beträgt 75%.

Aufgrund der landesweiten Bedeutung des Industrie- und Gewerbegebietes Lüdersdorf, der erforderlichen Eingrünung des Gewerbegebietes mit Bäumen und der Anlage einer Streuobstwiese wird davon ausgegangen, dass der geringfügige Flächenanteil mit Baumpflanzungen auf Flächen mit 54 Bodenpunkten mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

#### **4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

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

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

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

## **5 Ziele und Zweck der Planung**

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

Die Gemeinde Lüdersdorf hat sich in den Jahren vor der Aufstellung des Flächennutzungsplans aus 2006 und des Bebauungsplans Nr. 12 aus 2005 mit den Möglichkeiten zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe im Gemeindegebiet beschäftigt. Ein Bedarf an Ansiedlungsflächen für Industrie- und Gewerbeunternehmen bestand, was durch Anfragen von Unternehmen belegbar war.

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

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 12 aus dem Jahr 2005 begann die Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes südöstlich von Wahrsow. Mit der Ansiedlung der ersten Betriebe im Industrie- und Gewerbegebiet wurde erkannt, dass im Plangebiet der 6. Änderung des Flächennutzungsplans neue Zielsetzungen erforderlich sind.

Ursprünglich war innerhalb des Plangebietes der Änderung des Flächennutzungsplans aus 2006 im nordwestlichen Bereich eine Fläche für einen Hochwasserbehälter vorgesehen. Auf der Fläche für die Bereitstellung des Wasserreservoirs sollten neben dem Wasserreservoir auch bauliche Anlagen im Zusammenhang mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen zulässig sein.

Aufgrund veränderter Realisierungsabsichten wurde der Hochwasserbehälter auf einem anderen Standort errichtet. Infolgedessen wurde die Fläche nicht mehr für

die Herstellung des Hochwasserbehälters erforderlich. Aus diesem Grunde ergab sich die Möglichkeit, weitere Flächen für die Ansiedlung von Betrieben planungsrechtlich vorzubereiten. Die Änderung wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 aus dem Jahr 2006 vorgenommen, um anstelle der Ver- und Entsorgungsfläche ein Gewerbegebiet auszuweisen. Der Flächennutzungsplan wurde dahingehend nicht geändert.

Die Gemeinde Lüdersdorf plant mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Plangeltungsbereich eine geringfügige Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes Gertrud-Kolz-Straße/Werner-Lauenroth-Straße.

Hierfür ist im Plangeltungsbereich eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden vorgesehen. Hierdurch ist ein Teilverlust der in der Änderung des Flächennutzungsplans aus 2006 dargestellten Grünfläche verbunden. Die gewerbliche Erweiterung bleibt innerhalb der nördlichen Grenze des Vorranggebietes Gewerbe und Industrie aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.

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

Infolgedessen wird auch der Flächennutzungsplan an die bestehende gewerbliche Nutzung, die gewerbliche Erweiterung und die Einbeziehung der Ausgleichsmaßnahmen angepasst.

## **6 Prüfung von Standortalternativen**

Mit der 6. Änderung ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans sowohl an die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 als auch an die geringfügige Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes Gertrud-Kolz-Straße/Werner-Lauenroth-Straße verbunden, die parallel auch in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 aufgestellt wird.

Das neu dargestellte "Gewerbegebiet" wird Teil eines überwiegend bereits vorhandenen Gewerbegebietes an der Werner-Lauenroth-Straße, das zugunsten eines vorhandenen Betriebes nach Norden geringfügig erweitert werden soll. Die gewerbliche Darstellung im Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans liegt innerhalb eines "Vorranggebietes Gewerbe und Industrie" aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.

Eine Prüfung von Standortalternativen an anderer Stelle im Gemeindegebiet ist daher nicht erforderlich.

## 7 Begründung der dargestellten Nutzungen

### 7.1 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich 6. Änderung F-Plan</b>	<b>gesamt</b>	<b>rd. 15.600 m<sup>2</sup></b>
davon:		
• Gewerbliche Baufläche		rd. 8.140 m <sup>2</sup>
• Grünfläche		rd. 7.460 m <sup>2</sup>

### 7.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Die Darstellung "Flächen für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Zwischenbehälter" in der Änderung des Flächennutzungsplans aus 2006 wird geändert in eine "Gewerbliche Baufläche".

Aufgrund der weiterhin gültigen Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 12, die für den Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans unverändert übernommen wird, ist vorrangiges Ziel des Flächennutzungsplans, sicherzustellen, dass im Plangeltungsbereich ausreichende Flächen für produzierendes Gewerbe verfügbar bleiben.

In der dargestellten Grünfläche nördlich der neu dargestellten "Gewerblichen Baufläche" liegen die zukünftige Eingrünung des Gewerbegebietes und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Erweiterung der "Gewerblichen Baufläche". Infolgedessen wird die Grünfläche auch als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt.

### 7.3 Verkehrliche Erschließung

#### Straßenverkehr

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

#### Öffentlicher Personennahverkehr

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

### 7.4 Ver- und Entsorgung

#### Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen.

### **Oberflächenwasser**

Das im Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser wird in ein Regenwasser-rückhaltebecken geleitet, das sich in einer privaten Grünfläche, südlich der Golden-Toast-Straße befindet.

### **Trinkwasser**

Die Wasserversorgung des Gewerbegebietes erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen.

### **Strom**

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

### **Abfall**

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

## **7.5 Immissionsschutz**

### **Bebauungsplan Nr. 12**

Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 (gesamtes damaliges Industriegebiet) wurde durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler in 2004<sup>3</sup> eine Schallschutzuntersuchung erstellt.

Untersuchungsgegenstände waren:

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

Ergebnisse der Schallschutzuntersuchung: Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12 ist in die vier Teilgebiete GI 1 bis GI 4 (siehe Abb. 2) gegliedert. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ausschöpfung des WA - Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) nachts allein durch die Teilfläche GI 1 erhält diese Fläche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) von 61 dB(A) pro m<sup>2</sup> nachts. Maßgebend ist der Immissionsort IO 4 in der mittleren Siedlung am östlichen Ortsende von Wahrsow.

Das Teilgebiet GI 3 (südliche Hälfte im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12) muss sich schalltechnisch unterordnen und ist auf einen

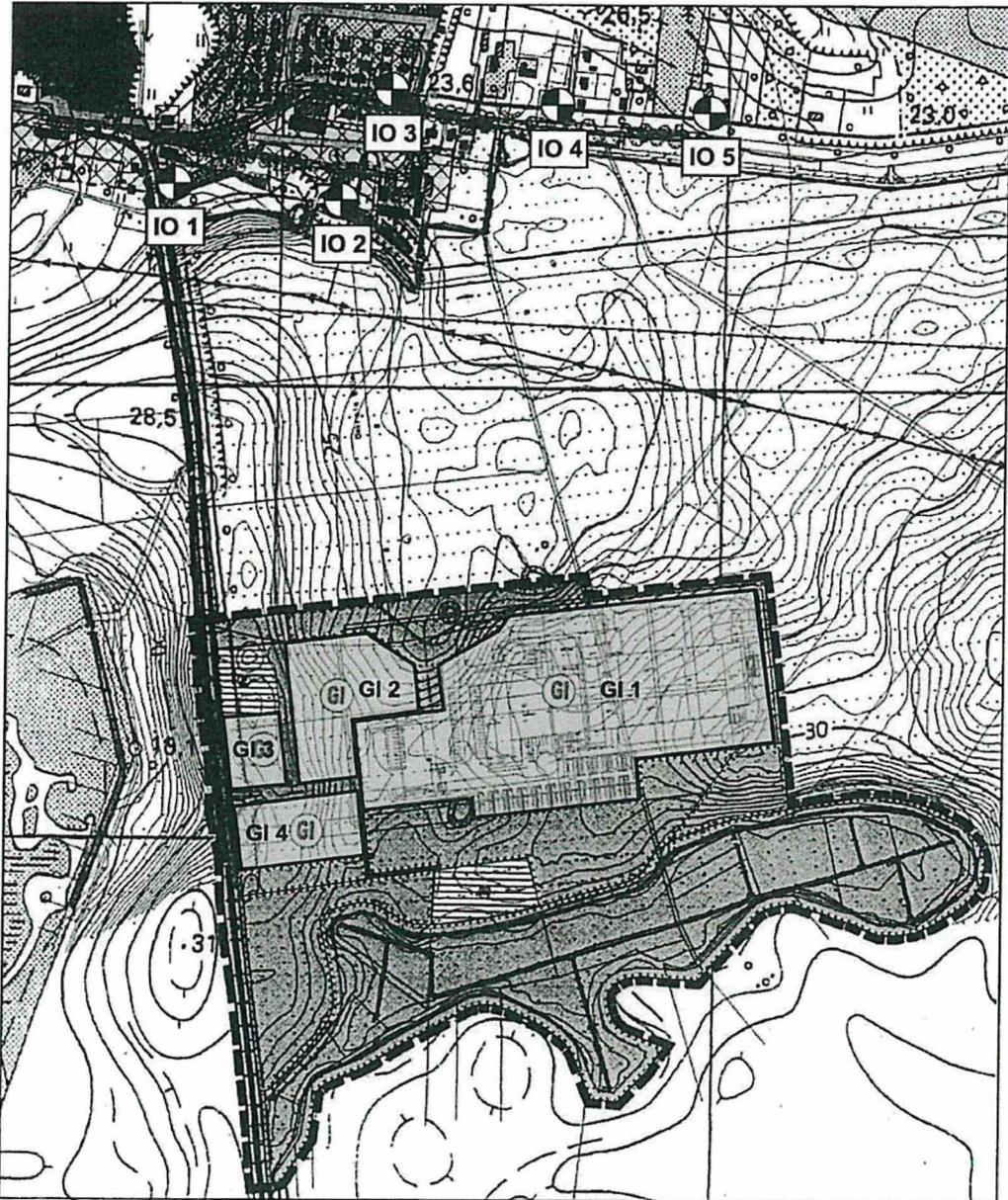
---

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

Immissionsanteil von 10 dB(A) unter dem Richtwert von 40 dB(A) und somit auf 30 dB(A) zu begrenzen. Hierfür wurde der IFSP von 57 dB(A) pro m<sup>2</sup> nachts festgesetzt.

Tagsüber wurde für das GI 3 der um einen Sicherheitszuschlag von 3 dB(A) erhöhte Anhaltswert der DIN 18005 für industrielle Nutzungen von 68 dB(A) pro m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Immissionspegel des gesamten Plangebietes lagen damit immer noch um mehr als 6 dB(A) unter den Orientierungs- und Immissionsrichtwerten und somit unterhalb der Relevanzschwelle der TA Lärm. Es verblieben tags ausreichende Immissionskontingente für eventuelle weitere gewerbliche Nutzungen im Einwirkungsbereich zur Ortschaft Wahrsow.

Die Kontingentierungsberechnungen und somit auch die Festsetzungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel gelten ausschließlich zum Schutz der Ortschaft Wahrsow. Ansprüche für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Industriegebietes (betriebsbezogenes Wohnen, Büroräume) sind hieraus nicht abzuleiten. Für die Schutzansprüche innerhalb des Industriegebietes gelten vielmehr die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm, unabhängig von der Festsetzung der IFSP.



**Abb. 2: Immissionsorte und Kontingentierungsflächen des B-Planes Nr. 12**  
(Quelle: ibs 2004<sup>4</sup>)

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

Büroräume innerhalb des Plangeltungsbereichs sind vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr zu schützen. Dies bedarf entsprechender Festsetzungen zum

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

baulichen (passiven) Schallschutz. Als Lärmquellen wirken die Landesstraße 02 und die Autobahn A 20.

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

#### **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12**

In der 1. Änderung wurde das im Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzte Wasserreservoir durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes ersetzt.

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

Infolgedessen wurden für die Fläche die Festsetzungen zum Schallschutz entsprechend ergänzt. Der IFSP für das Gewerbegebiet wurde so festgesetzt, dass an dem maßgeblichen Immissionsort in der mittleren Siedlung in Wahrsow die Schutzansprüche berücksichtigt sind. Infolgedessen wurde der IFSP im Gewerbegebiet mit 68 dB(A) pro m<sup>2</sup> tags und 57 dB(A) pro m<sup>2</sup> nachts festgesetzt.

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

#### **4. Änderung Bebauungsplan Nr. 12**

In der 4. Änderung wird das Gewerbegebiet (in der 1. Änderung GE 1) nach Norden erweitert und die beiden Teilflächen GE 1 und GI 3 der 1. Änderung werden zusammengefasst zu einem GE-Gebiet. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden beträgt die Gewerbefläche rd. 11.630 m<sup>2</sup>. Diese erweiterte Fläche ist um 29% größer als die Teilflächen GE 1 und GI 3 aus der 1. Änderung. Aus den IFSP und der Flächengröße ergeben sich die zulässigen Immissionskontingente in der im Norden gelegenen Ortschaft Wahrsow. Bei einer Flächenzunahme des Gewerbegebietes um 29% würden sich in Wahrsow um 1 dB(A) höhere Immissionskontingente ergeben. Es ist davon auszugehen, dass dies keine relevanten Auswirkungen auf die Gesamtbilanz der vom Industrie- und Gewerbegebiet ausgehenden Lärmimmissionen hat.

Vorsorglich wird der IFSP des erweiterten Gewerbegebietes in der 4. Änderung um 1 dB(A) auf 67 dB(A) pro m<sup>2</sup> tags und 56 dB(A) pro m<sup>2</sup> nachts verringert. Das Produkt aus IFSP und Flächengröße bzw. die daraus resultierenden zulässigen Immissionskontingente aus dem erweiterten Gewerbegebiet in der Ortschaft Wahrsow bleiben dann gegenüber der 1. Änderung unverändert.

Da das dem Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung zugrundeliegende Berechnungsverfahren vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004 zum Bebauungsplan Nr. 12 von dem der aktuell als Standard gebräuchlichen DIN 45691<sup>5</sup> abweicht, werden in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplans

---

<sup>5</sup> DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006

Nr. 12, 4. Änderung die Kontingentierungsberechnungen des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004 zum Bebauungsplan Nr. 12 beigefügt. Die Berechnung vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004 erfolgte nach ISO 9613, Mitwind, mit der Software LIMA\_7 Version 4.10b.

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

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

## **7.6 Altlasten**

Im Plangeltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

## **7.7 Grün, Natur und Landschaft**

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

Der Plangeltungsbereich wird heute im nördlichen Teil durch Gehölzstreifen, Einzelbäume und Ruderalbewuchs geprägt. Die Einzelbäume und die Gehölzstreifen sollten in den Bereichen erhalten bleiben, in denen keine Erweiterung des Gewerbes und kein Ausbau der Umfahrt für die Feuerwehr stattfindet. Hierdurch wird die gewerbliche Erweiterungsfläche nach Westen und Osten eingegrünt.

Durch Einzelbaumpflanzungen auf dem gewerblichen Grundstück kann eine gewisse Durchgrünung erreicht werden.

Als Maßnahmen zur Vermeidung von Tötung von Tieren ist eine Bauzeitenregelung oder rechtzeitige Vergrämung erforderlich. Zielführend ist eine Bauphase außerhalb der Brutzeit im Zeitraum Oktober bis Februar. Licht und Staub sind zu vermeiden, insbesondere in benachbarten Flächen. Sofern die Bauaufreimung außerhalb des Brutzeitraums erfolgen muss oder in der Wanderzeit des Kammmolches, sind weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung des Tötens von geschützten Arten erforderlich, wie z.B. Abgrenzung durch einen Amphibienzaun.

## **7.8 Maßnahmen zum Ausgleich und zur Vermeidung**

### **Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen**

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

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

gemäß Nr. 6.22 der "Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE 2018)"<sup>6</sup>. Die Maßnahme auf dem Flurstück 203/1, Flur 1, Gemarkung Wahrsow schließt direkt an die erweiterte "Gewerbliche Baufläche" an und wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem eingriffsverursachenden Gewerbebetrieb rechtlich gesichert.

Für die Bepflanzung sind verschiedene Laubbaumarten aus gebietseigener Herkunft vorzusehen.

Nördlich an die Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen liegt eine weitere Fläche für Ausgleichsmaßnahmen. Hier wird eine Streuobstwiese gemäß Nr. 2.50 der "Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE 2018)" angelegt. Die Maßnahme auf dem Flurstück 203/1, Flur 1, Gemarkung Wahrsow wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem eingriffsverursachenden Gewerbebetrieb rechtlich gesichert.

Für die Bepflanzung sind Obstbäume alter Kultursorten vorgesehen. Zwischen den Bäumen ist die Ersteinrichtung eines Grünlandes durch Verwendung von regional-typischem Saatgut (Regiosaatgut) vorzusehen. Die Pflege der Streuobstwiese sowie die unzulässigen Nutzungen auf der Fläche ergeben sich aus den HzE. Diese werden in den städtebaulichen Vertrag mit aufgenommen.

Die Festsetzung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen erfolgt im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung.

### **Artenschutz**

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

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

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

### **7.9 Denkmalschutz**

Im Plangeltungsbereich sind weder Baudenkmale noch archäologische Denkmale bekannt.

---

<sup>6</sup> Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE). Neufassung 2018.

Bei Bauarbeiten können jedoch archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

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

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

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

## 8 Umweltbericht

Siehe Teil II der Begründung.

## 9 Nachrichtliche Übernahme

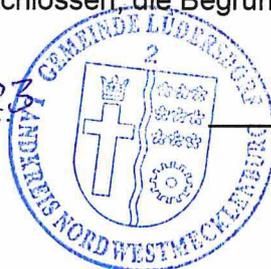
### Anbauverbotszone

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

## 10 Beschluss

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 24.10.2023 beschlossen, die Begründung gebilligt.

Lüdersdorf, den 21.11.2023



i. V.   
Prof. Dr. Erhard Huzel  
- Bürgermeister -