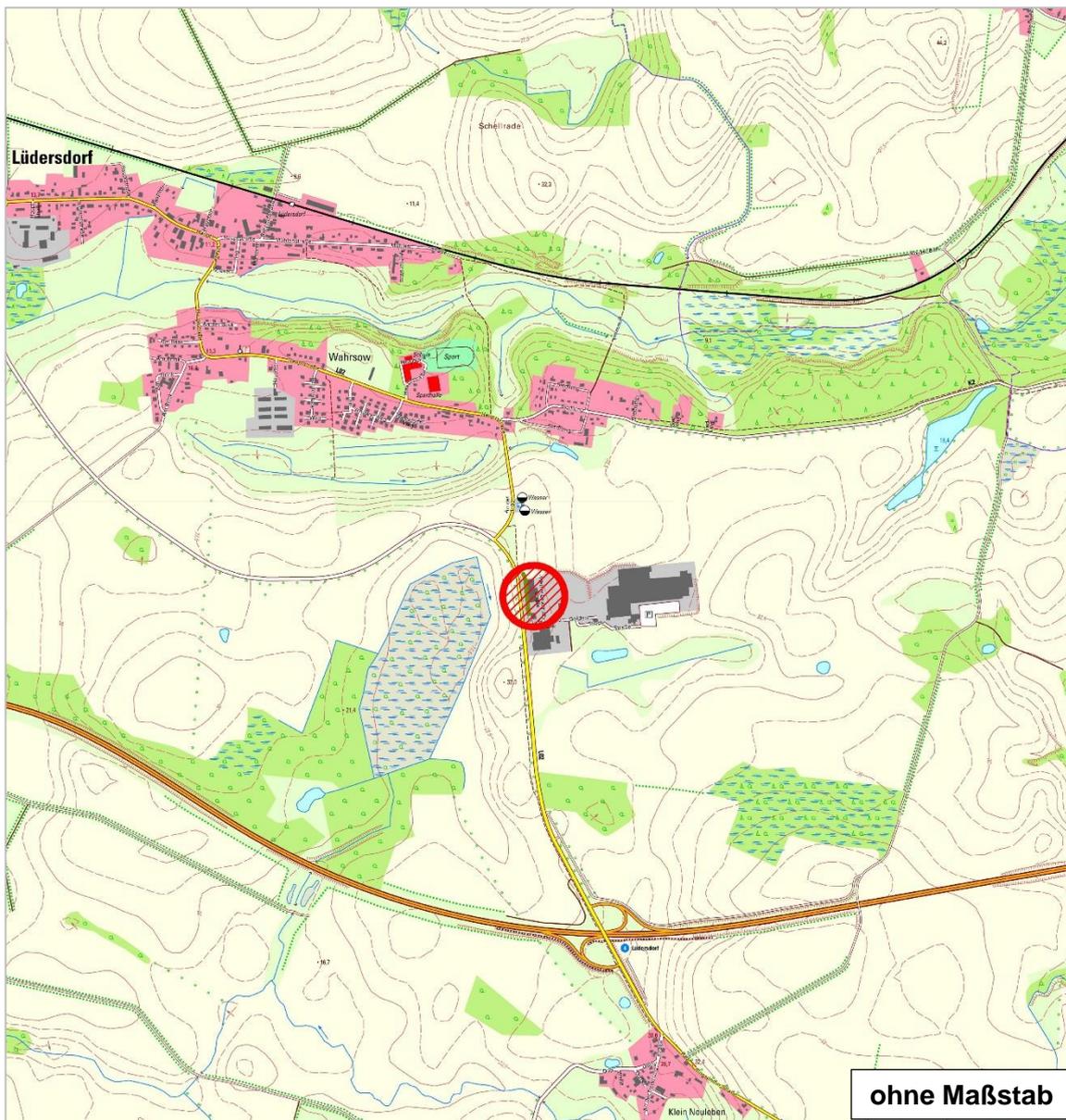




Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans

für ein Gebiet südöstlich der Ortslage Wahrsov



**Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
und zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Rechtsgrundlagen	4
1.3	Aufstellungsverfahren.....	5
2	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs	5
3	Ausgangssituation	5
3.1	Bisherige Nutzung und Entwicklung.....	5
3.2	Bisheriges Planungsrecht	8
4	Übergeordnete Planungen	10
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	10
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.....	10
5	Ziele und Zweck der Planung.....	10
6	Prüfung von Standortalternativen	11
7	Begründung der dargestellten Nutzungen.....	12
7.1	Flächenbilanz	12
7.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	12
7.3	Verkehrliche Erschließung.....	12
7.4	Ver- und Entsorgung	13
7.5	Immissionsschutz	13
7.6	Altlasten	16
7.7	Grün, Natur und Landschaft.....	17
7.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
7.9	Denkmalschutz.....	18
8	Umweltbericht.....	18
9	Nachrichtliche Übernahme	18
10	Beschluss	18

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abb. 1: Flächennutzungsplan Gemeinde Lüdersdorf in der
rechtswirksamen Fassung (Auszug; ohne Maßstab) 9
- Abb. 2: Immissionsorte und Kontingentierungsflächen des B-Planes Nr. 12..... 15

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 Gewerbegebietes befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereiches des seit 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplans.

Da nicht nur die nördliche Erweiterung des Gewerbegebietes, sondern das bestehende Gewerbegebiet insgesamt der im Flächennutzungsplan dargestellten "Flächen für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Abwasser" widerspricht, hat sich die Gemeinde Lüdersdorf für die Änderung des Flächennutzungsplans entschieden.

Infolgedessen hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf am XX.XX.20XX 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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 3026)
- die Landesbauordnung (LBO) Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. S. 1033)
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23.02.2010 (GVOBl. S. 66), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 05.07.2018, (GVOBl. S. 221, 228)

- 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. XX ha. Der Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich auf die nördliche Hälfte des Plangeltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.

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

An den Geltungsbereich grenzen:

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

3 Ausgangssituation

3.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung

Nutzungsstruktur

Ein Teil des Plangeltungsbereichs wird gewerblich genutzt.

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

An der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereichs befindet sich eine knapp 30 m breite Grünfläche.

Verkehrliche Erschließung

Der Plangeltungsbereich kann über die L 02, 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 2006¹ im nördlichen Teil des Gewerbegrundstücks wurde festgestellt: "Der Baugrund besteht aus einer Wechsellagerung von Sand, Schluff und Geschiebemergel. Zur Tiefe steht hier ein eiszeitlich vorbelasteter Beckentonmergel in annähernd halbfester Konsistenz an."

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

Vegetationsbestand

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

An der nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze befinden sich auf einer Grünfläche Siedlungsgehölz, Siedlungsgebüsch, junge Einzelbäume und Ruderalbewuchs.

Tiere

Vögel

In den von einer Überbauung betroffenen offenen Flächen sind Bodenbrüter und Arten der Staudenfluren, in dem dichteren Gehölzstreifen sind Gehölzvögel mit v.a. Gehölzfreibrütern zu erwarten. Größere Höhlenbäume sind im Bereich der Flächeninanspruchnahme nicht zu finden. Durch die angrenzende bestehende Gewerbenutzung und Straßen 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.

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

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.

Nicht europäisch geschützte 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, Käfer und Wanzen sind anzunehmen. Gefährdete Arten werden nicht erwartet.

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 Bereich des Plangeltungsbereichs 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-Schwinggrasen und Rohrkolben-Röhricht.

Orts-/Landschaftsbild, Erholung

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

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

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

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

Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich des Flächennutzungsplans 2006 sind keine Baudenkmale dargestellt.

In den Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ragt in der Darstellung des Flächennutzungsplans 2006 ein "Bereich mit Bodendenkmalen, der dem Denkmalschutz unterliegt. Eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen." Zwischenzeitlich ist im Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans eine gewerbliche Nutzung entstanden und es wurde die Werner-Lauenroth-Straße gebaut. Infolgedessen ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bebauung der Denkmalschutz berücksichtigt wurde.

3.2 Bisheriges Planungsrecht

Darstellungen des Flächennutzungsplans in der rechtswirksamen Fassung 2006

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan heißt es unter Ziffer 5.3 Nachrichtliche Übernahme im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf für das Industrie- und Gewerbegebiet: "Die Gemeinde Lüdersdorf hat den Bebauungsplan Nr. 12 für das Industriegebiet südlich der Ortslage Wahrsow aufgestellt. Der Bebauungsplan Nr. 12 wurde bereits rechtskräftig bekannt gemacht. Das Aufstellungsverfahren für die Änderung des Flächennutzungsplanes, das im Parallelverfahren erfolgt ist, wurde bis auf die Bekanntmachung bereits abgeschlossen. Im Sinne der gesamtheitlichen Darstellung wird nachrichtlich die Fläche des Änderungsbereiches mit berücksichtigt, so dass eine gesamtheitliche Darstellung im Flächennutzungsplan möglich ist."

Der Flächennutzungsplan in der geltenden Fassung aus dem Jahr 2006 stellt die nördliche Hälfte des Plangeltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 als "Fläche für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Abwasser" dar (siehe Abb. 1).

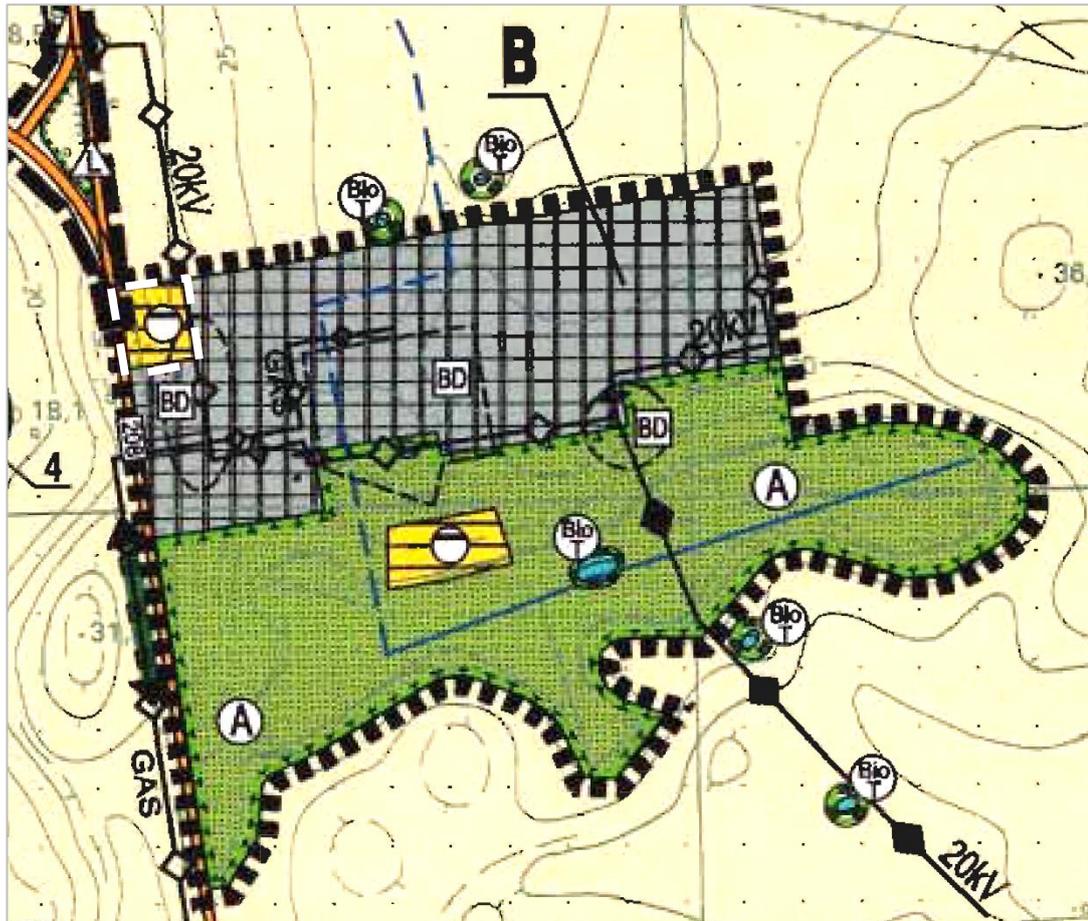
Bebauungsplan Nr. 12 (Rechtskraft am 26.11.2005)

Der Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist im Bebauungsplan Nr. 12 als "Flächen für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Zwischenbehälter" festgesetzt, wobei im Ursprungsbebauungsplan die "Fläche für Versorgungsanlagen" am Nordende der Straßenverkehrsfläche endet.

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.

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

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wurde im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 die "Fläche für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Zwischenbehälter" ersetzt durch ein Gewerbegebiet. Das davon südlich gelegene Industriegebiet sowie alle anderen zeichnerischen Festsetzungen blieben bestehen.



	Gewerbegebiet (gem. Par. 8 BauNVO)
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Abwasser
	Bereiche mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.
	Umgrenzung von Flächen die im Zuge anderer Verfahren berücksichtigt sind, z.B. Fläche A.

Abb. 1: Flächennutzungsplan Gemeinde Lüdersdorf in der rechtswirksamen Fassung (Auszug; ohne Maßstab)

Plangeltungsbereich der 6. Änderung des F-Plans ist mit weißer gestrichelter Linie umgrenzt

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

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

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

5 Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Lüdersdorf beabsichtigte mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans 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. 1,1 km südlich des Gewerbegebietes), konnte eine gute verkehrliche Anbindung des In-

dustrie- und Gewerbestandortes gesichert werden. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung hatte der Standort östlich der Landesstraße somit große Vorteile. In Verbindung mit der Verfügbarkeit der Flächen erfolgte nach der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 12 eine kurzfristige Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben.

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

Ursprünglich war Innerhalb des Plangebietes 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 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 der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden vorgesehen. Infolgedessen wird auch der Flächennutzungsplan an die bestehende gewerbliche Nutzung und die neue Zielrichtung 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" ist ein überwiegend bereits vorhandenes Gewerbegebiet, das zugunsten eines vorhandenen Betriebes nach Norden geringfügig erweitert werden soll. Der 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

Geltungsbereich 6. Änderung F-Plan	gesamt	rd. 7.580 m²
davon:		
• Gewerbegebiet		rd. 7.580 m ²

7.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Die Darstellung "Flächen für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Abwasser" wird geändert in eine Fläche für Gewerbegebiet.

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.

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 Regenwasserrückhaltebecken 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 2004² eine Schallschutzuntersuchung erstellt.

Untersuchungsgegenstände waren:

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

Ergebnisse der Schallschutzuntersuchung:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12 ist in die vier Teilgebiete GI 1 bis GI 4 gegliedert. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ausschöpfung des WA - Ori-

² 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

entierungs- 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 m² nachts. Maßgebend ist der Immissionsort IO 4 in der mittleren Siedlung am östlichen Ortsende von Wahrsow (siehe Abb. 1).

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

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

Die Kontingentierungsberechnungen und somit auch die Festsetzungen der flächenbezogenen 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.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnräumen ist Folgendes zu sagen:

Aus Vorsorgegründen wurde im Bebauungsplan Nr. 12 betriebsbezogenes Wohnen ausgeschlossen. Der Ansiedlung industrieller und gewerblicher produktiver Unternehmen wurde eindeutig Vorrang eingeräumt.

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

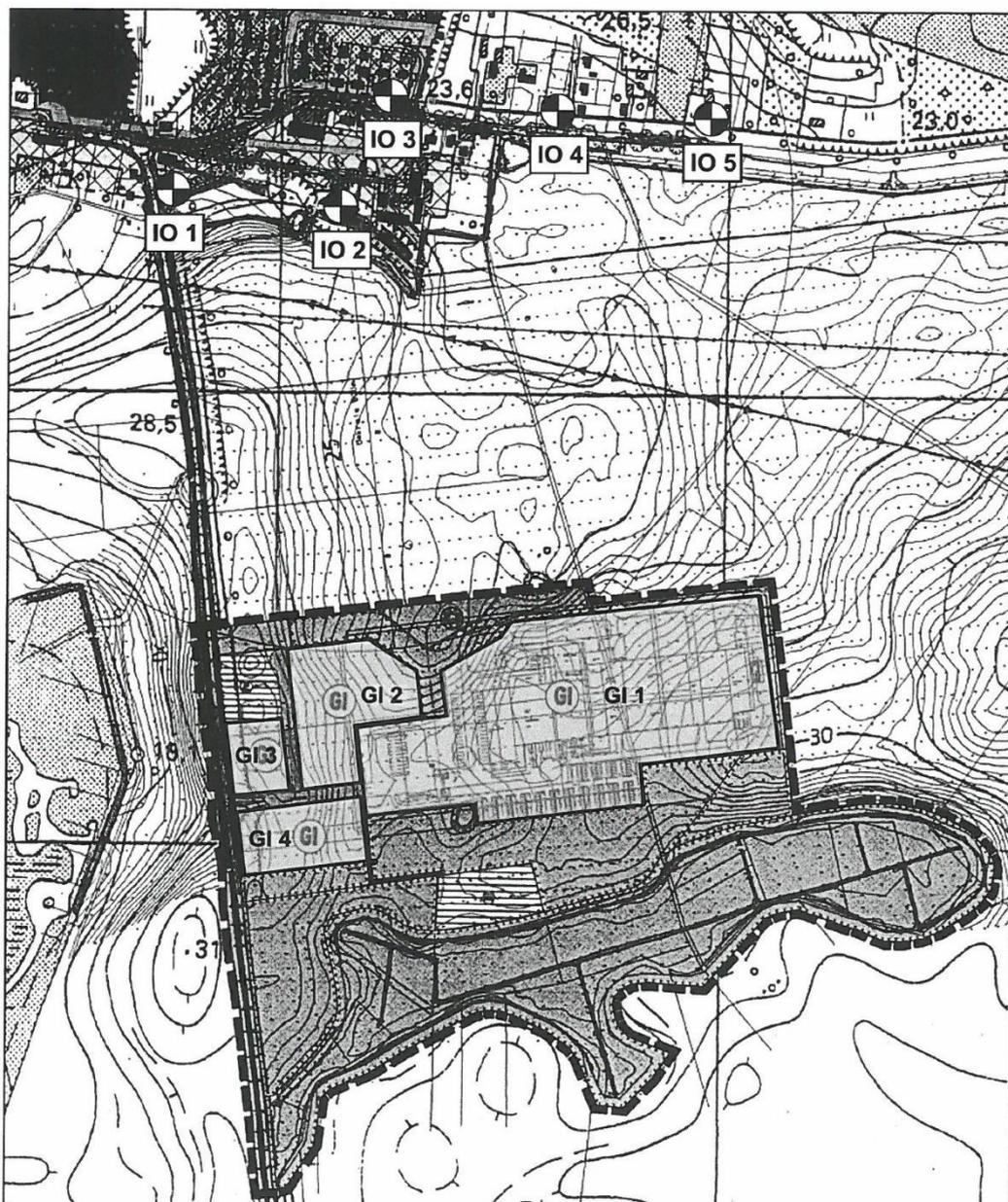


Abb. 2: Immissionsorte und Kontingentierungsflächen des B-Planes Nr. 12
(Quelle: ibs 2004³)

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.

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

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 m² tags und 57 dB(A) pro m² 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 m². 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 m² tags und 56 dB(A) pro m² nachts verringert. Das Produkt aus IFSP und Flächengröße bzw. die daraus resultierenden zulässigen Immissionskontingente aus dem erweiterten Gewerbegebiet in der Ortschaft Wahrsow bleiben dann gegenüber der 1. Änderung unverändert.

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

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

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 trocken-warmen Gehölzen und Staudenfluren erforderlich. Weiterhin wird im Gewerbegebiet vorgeschlagen, die Möglichkeit für Dach- und Grünflächen zu prüfen, die als magere Vegetationsstandorte ausgebildet werden.

Verbote nach § 44 BNatSchG werden durch den Bau der Anlage nach dieser Untersuchung nicht ausgelöst. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Eingriffsregelung

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

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

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

Aus den Berechnungen im Umweltbericht ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von 6.580 m².

Die Kompensation wird im weiteren Verfahren bis zum Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans nachgereicht.

7.9 Denkmalschutz

Der Teilbereich mit der Darstellung eines Bodendenkmals im Flächennutzungsplan liegt innerhalb der bereits gewerblich genutzten Fläche und der Werner-Lauenroth-Straße. Demnach ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bebauung des Gewerbegebietes und dem Bau der Straße die Betroffenheiten des Bodendenkmals geregelt wurden. Somit ist davon auszugehen, dass im Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bodendenkmale betroffen sein werden.

Zudem sind in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 aus dem Jahr 2006 im Gebiet zwischen L 02, Gertrud-Kolz-Straße, Werner-Lauenroth-Straße und der nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 keine Bodendenkmale nachrichtlich dargestellt.

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 beschlossen, die Begründung gebilligt.

Lüdersdorf, den

Erhard Huzel
- Bürgermeister -