

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf - Beschluss über die Billigung des Vorentwurfes sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 13.10.2021	<i>Bearbeitung:</i> Lisa Watermann <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1410
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Lüdersdorf (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Lüdersdorf (Entscheidung)		Ö

### **Sachverhalt**

Die Gemeinde Lüdersdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12, 4. Änderung sowie die damit einhergehende 6. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12, 4. Änderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die städtebauliche Entwicklung gewerblicher Flächen sowie der Neustrukturierung von Verkehrsflächen (Wendehammer) geschaffen werden.

Die Bauleitplanverfahren wird als Regelverfahren (Parallelverfahren) durchgeführt, sodass eine zweistufige Beteiligung gemäß Baugesetzbuch durchzuführen ist. Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern.

Der Vorentwurf soll nun für die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in den zuständigen Gremien der Gemeinde Lüdersdorf beraten und beschlossen werden.

Der Vorentwurf der Planzeichnung, der Begründung und des Umweltberichtes für sowohl die Änderung des Flächennutzungsplans als auch die Änderung des Bebauungsplans sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

Aufgrund der Ausweisung neuer baulicher Flächen sind im Zuge des Bauleitplanverfahren Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen. Seitens der Gemeinde Lüdersdorf ist zu beraten, wo die Ausgleichsmaßnahmen vorrangig verortet werden sollen. Im Rahmen des Beschlussvorschlages ist hier auf den Teich zwischen der Ortslage Wahrswow und den Gewerbegebietsflächen verwiesen worden. Dieser Beschluss soll als weitere Handlungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren dienen.

## Beschlussvorschlag

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf billigt den Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12. Die in der Anlage befindlichen Unterlagen sind Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Gemeindevertretung beschließt, mit dem vorliegenden Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch Aushang des Vorentwurfs im Amt Schönberger Land sowie im Internet durchgeführt werden.
3. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nachzuweisenden Ausgleichsmaßnahmen sollen vorrangig im Gemeindegebiet der Gemeinde Lüdersdorf erfolgen. Die Gemeinde Lüdersdorf priorisiert hier den Teich zwischen der Ortslage Wahrswow und dem Gewerbegebiet (Bebauungsplans Nr. 12). Darüber hinaus soll eine Fassadengestaltung zur Einbindung in die Landschaft erfolgen.

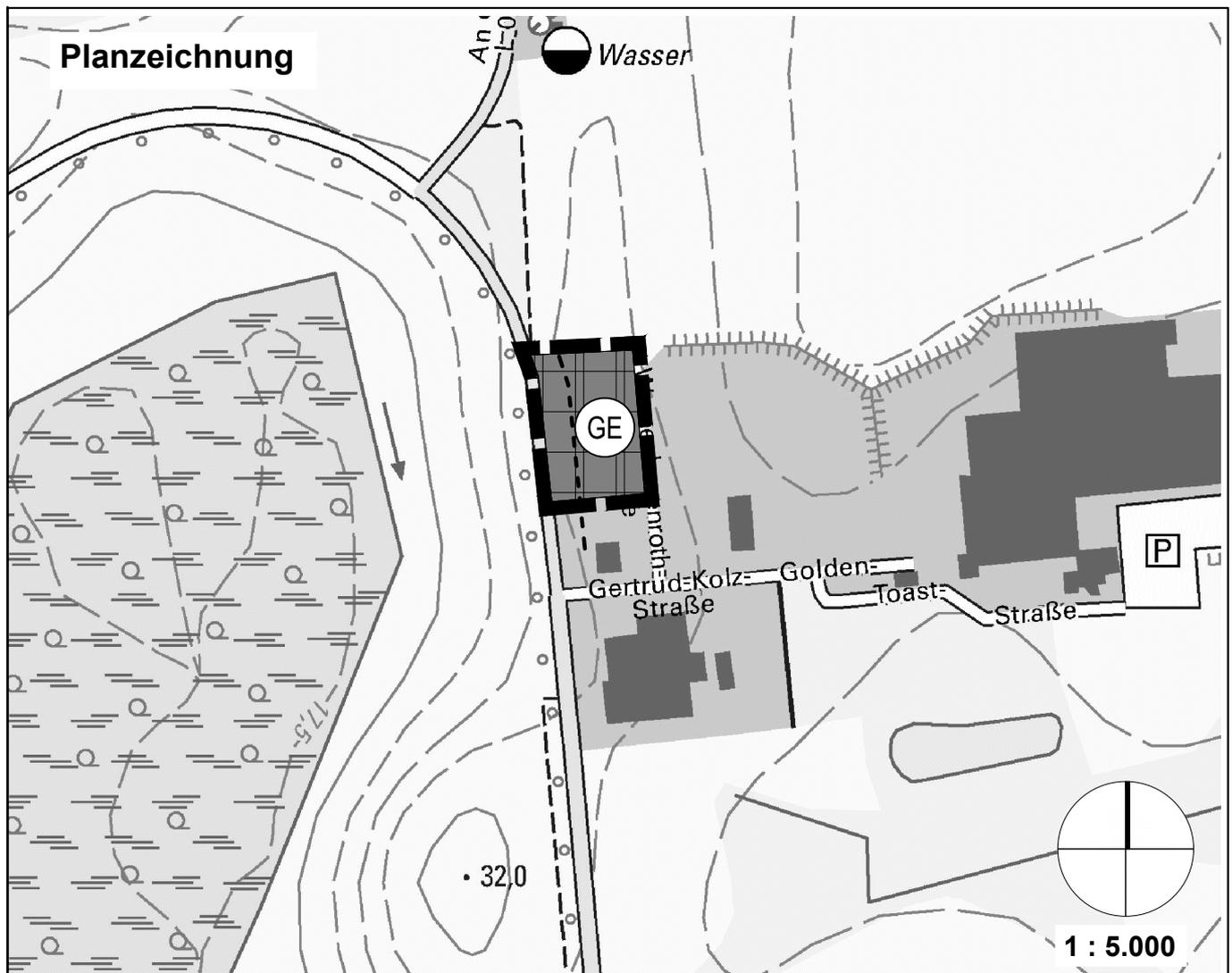
## Finanzielle Auswirkungen

Keine

## Anlage/n

1	6_Änd._F-Plan_Lüdersdorf_Planzeichnung (öffentlich)
2	6_Änd._F-Plan_Lüdersdorf_Begründung (öffentlich)
3	6_Änd._F-Plan_Lüdersdorf_Umweltbericht (öffentlich)
4	B-Plan_Nr._12_4_Änd._Lüdersdorf_Planzeichnung (öffentlich)
5	B-Plan_Nr._12_4_Änd._Lüdersdorf_Planzeichenerklärung (öffentlich)
6	B-Plan_Nr._12_4_Änd._Lüdersdorf_Textliche_Festsetzungen (öffentlich)
7	B-Plan_Nr._12_4_Änd._Lüdersdorf_Begründung (öffentlich)
8	B-Plan_Nr._12_4_Änd._Lüdersdorf_Umweltbericht (öffentlich)
9	B-Plan_Nr._12_4_Änd._Lüdersdorf_Artenschutz (öffentlich)

10	B-Plan_Nr._12_4_Änd._Lüdersdorf_Bestand Biotop- und Nutzungstypen (öffentlich)
----	--



**Zeichenerklärung:**

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

**I DARSTELLUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung**



Gewerbegebiet

§ 5 Abs 2 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO

§ 1 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO

**Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

**II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

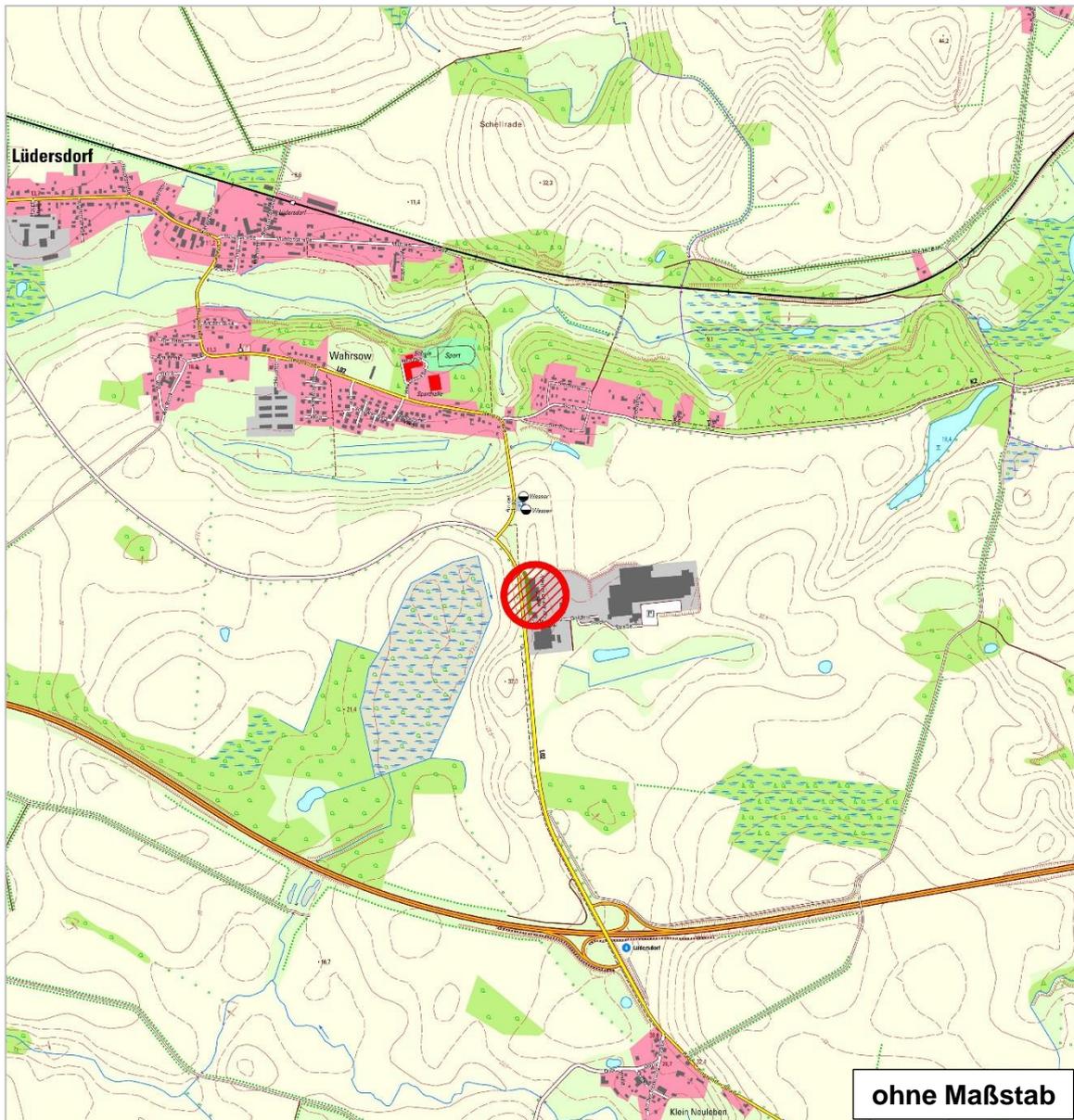


Anbauverbotszone Landesstraße 02 (L 02) hier: 20 m vom Fahrbahnrand

# Gemeinde Lüdersdorf

## Landkreis Nordwestmecklenburg

### 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**

<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 .....	8
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>10</b>
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern .....	10
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.....	10
<b>5</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung.....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Prüfung von Standortalternativen .....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>Begründung der dargestellten Nutzungen.....</b>	<b>12</b>
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
<b>8</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>18</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>18</b>

## **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 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 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.

---

<sup>1</sup> 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).

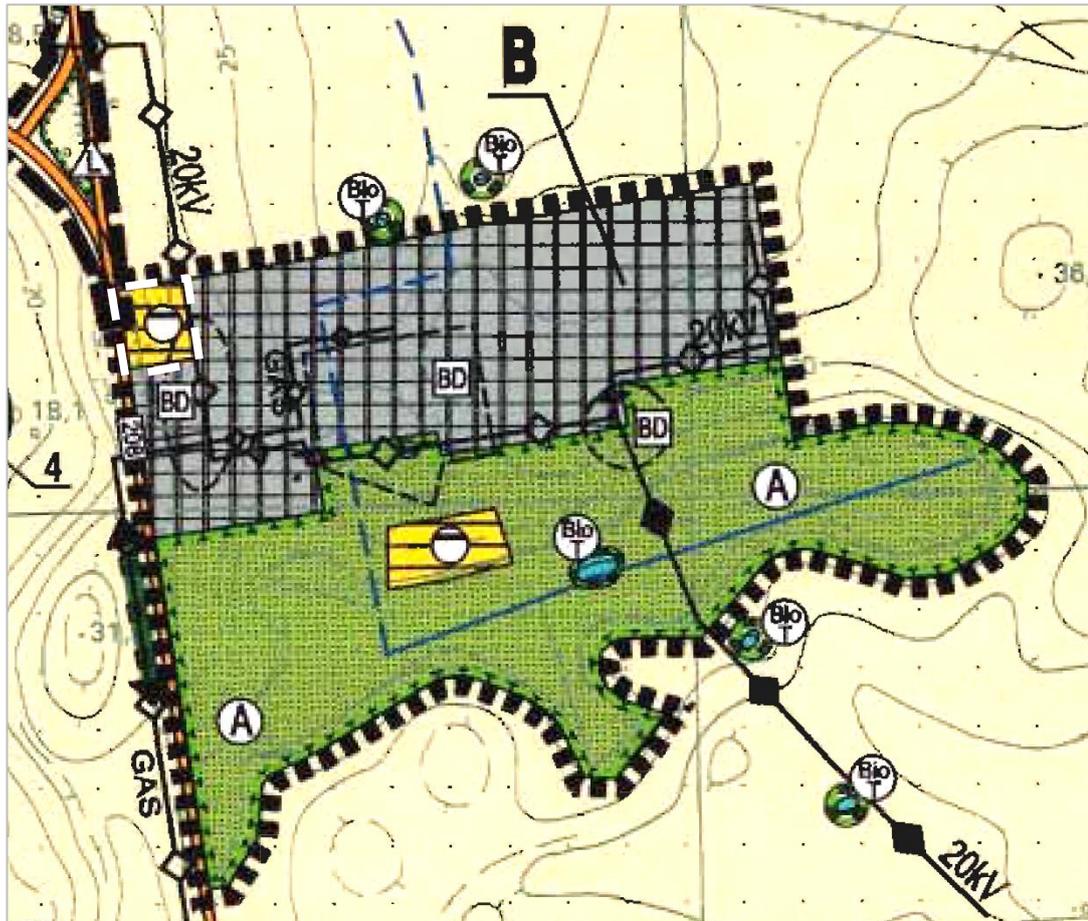
### Bebauungsplan Nr. 12 (Rechtskraft am 26.11.2005)

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

<b>Geltungsbereich 6. Änderung F-Plan</b>	<b>gesamt</b>	<b>rd. 7.580 m<sup>2</sup></b>
davon:		
• Gewerbegebiet		rd. 7.580 m <sup>2</sup>

### 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 2004<sup>2</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 gegliedert. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ausschöpfung des WA - Ori-

---

<sup>2</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

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> nachts festgesetzt.

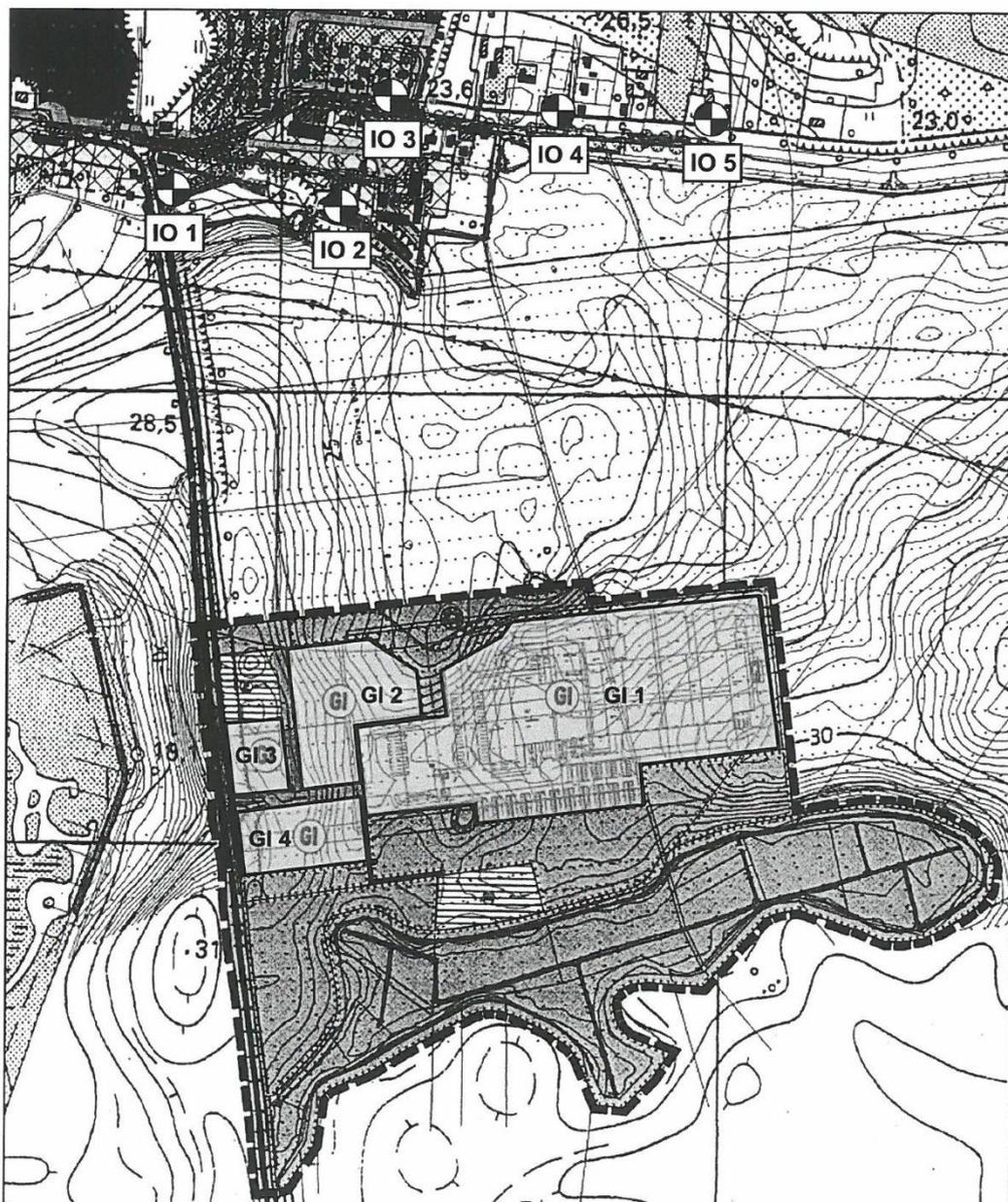
Tagsüber wurde für das GI 3 der um einen Sicherheitszuschlag von 3 dB(A) erhöhte Anhaltswert der DIN 18005 für industrielle Nutzungen von 68 dB(A) pro m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Immissionspegel des gesamten Plangebietes lagen damit immer noch um mehr als 6 dB(A) unter den Orientierungs- und Immissionsrichtwerten 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.

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 2004<sup>3</sup>)

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.

<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 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 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.

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 unbebauter und teilversiegelter Flächen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

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

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

Aus den Berechnungen im Umweltbericht ergibt sich ein Kompensationsflächenbedarf von 6.580 m<sup>2</sup>.

*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 -

**Umweltbericht  
zur 6. Änderung des Flächennutzungsplan**

**Teil II der Begründung**

Stand 02.11.2021

---

Gemeinde Lüdersdorf

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	1
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fach- .....	2
	planungen sowie ihre Berücksichtigung .....	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .6</b>	<b>6</b>
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Um-	
	weltzustandes und der Umweltmerkmale einschließlich Prognose .....	
	über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der	
	Planung .....	7
2.1.1	Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen	
	Gesundheit .....	7
2.1.2	Schutzgut Pflanzen.....	8
2.1.3	Schutzgut Tiere .....	11
2.1.4	Schutzgut Boden und Fläche.....	13
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	15
2.1.6	Schutzgüter Klima und Luft.....	16
2.1.7	Schutzgut Landschaft .....	17
2.1.8	Schutzgut kulturelles Erbe .....	19
2.1.9	Wechselwirkungen.....	20
2.1.10	Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen .....	20
2.1.11	Kumulierende Wirkungen.....	21
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei	
	Nicht-durchführung der Planung.....	22
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei	
	Durchführung der Planung .....	22
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und	
	zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	22
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger	
	Auswirkungen .....	23
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	24
2.5	Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen	
	Lösungsmöglichkeiten.....	25
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>26</b>
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	26

3.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	27
3.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	27
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	27
3.5	Quellenverzeichnis.....	28

### **Abbildungsverzeichnis**

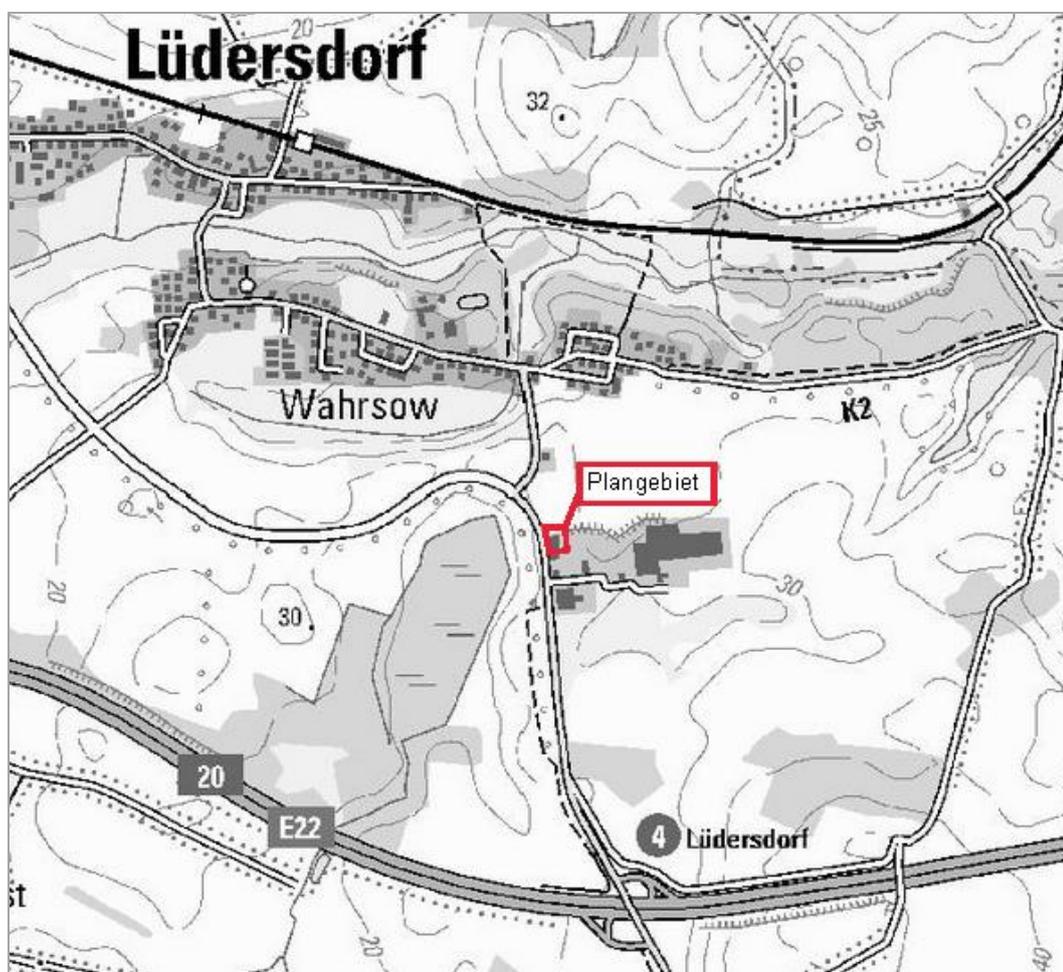
Abb. 1:	Lage im Raum.....	1
---------	-------------------	---

# 1 Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Südöstlich der Ortslage Wahrsow in der Gemeinde Lüdersdorf befindet sich ein Gewerbegebiet. Für eine geringfügige Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes Gertrud-Kolz-Straße/Werner-Lauenroth-Straße, hat sich die Gemeinde Lüdersdorf für eine Änderung des Flächennutzungsplans entschieden. Hierfür wird die Darstellung "Flächen für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Abwasser" des seit 2006 rechtswirksamen Flächennutzungsplans geändert in eine Fläche für Gewerbegebiet.

Der Plangeltungsbereich grenzt westlich an die L 02, nördlich an eine Ackerfläche und südlich sowie und östlich an das bestehende Gewerbegebiet (vgl. Abb. 1). Die Fläche des Plangeltungsbereichs beträgt ca. 7.580 m<sup>2</sup>.



**Abb. 1: Lage im Raum**

Durch die Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes wird Boden durch neue bauliche Anlagen versiegelt. Das im Plangeltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin einem bestehenden und bereits genutzten Regenrückhaltebecken zugeführt.

Infolge der Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes werden eine Ruderalfläche, Freifläche mit Spontanvegetation und Einzelbäume sowie ein Siedlungsgehölz teilweise überbaut. Dadurch gehen Habitats von Brutvögeln verloren. Der Ausgleich für den Eingriff in die Biotope wird zusätzlich zum Eingriff in den Boden ausgeglichen. Der Ausgleich wird multifunktional mit dem Ausgleich für die Tiere erbracht.

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

## **1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung**

Für die zum Flächennutzungsplan durchzuführende Umweltprüfung sind insbesondere das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz, das Bundesbodenschutzgesetz sowie das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern von Belang.

### **Umweltschützende Belange in Fachgesetzen**

**§ 1 Abs. 5** sowie **§ 1a BauGB<sup>1</sup>**: Bauleitpläne sollen u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

**§§ 1, 2 BNatSchG<sup>2</sup>**: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

**§ 20 NatSchAG<sup>3</sup> M-V**: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von in § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V genannten Biotopen oder in Abs. 2 genannten Geotopen führen können, sind verboten.

---

<sup>1</sup> BauGB = Baugesetzbuch

<sup>2</sup> BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz

<sup>3</sup> NatSchAG = Naturschutzausführungsgesetz

Zu beachten sind auch die Vorschriften zum Baumschutz (**§ 18 NatSchAG M-V**).

**§ 1 BBodSchG<sup>4</sup>**: Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

**§ 1 LBodSchG<sup>5</sup> M-V**: Alle, die auf Boden einwirken oder dieses beabsichtigen, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen. Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

**§ 1 WHG<sup>6</sup>**: Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

**§ 1 BImSchG<sup>7</sup>**: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

**§ 50 BImSchG**: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders

---

<sup>4</sup> BBodSchG = Bundesbodenschutzgesetz

<sup>5</sup> LBodSchG= Landesbodenschutzgesetz

<sup>6</sup> WHG = Wasserhaushaltsgesetz

<sup>7</sup> BImSchG = Bundesimmissionsschutzgesetz

empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

### **Eingriffsregelung**

**§ 18 BNatSchG:** Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

### **Artenschutz**

**§ 44 Abs. 1 BNatSchG:** Es ist u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

**§ 44 Abs. 5 BNatSchG:** Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gilt für die Zugriffsverbote: 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 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffene Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

### **Fachplanungen**

#### **RREP Westmecklenburg**

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011) grenzt der Plangeltungsbereich der 6. F-Plan Änderung an einen weitläufigen Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum. Dabei ist das Plangebiet, welches in einem Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie liegt, von dem Tourismusraum in der Darstellung ausgeschlossen. Das Vorranggebiet grenzt an ein regionales Straßennetz mit Anbindung an die A 20. Gemäß dem Textteil zum RREP Westmecklenburg besteht in diesen Gebieten ein Vorrang von gewerblichen Nutzungen gegenüber anderen Nutzungsansprüchen, sodass die Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes den Zielen der Raumentwicklung Westmecklenburgs nicht entgegenstehen.

## **LEP Mecklenburg-Vorpommern**

Ähnlich der Darstellungen des RREP, ist die Fläche des vorhandenen Gewerbegebietes in dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016) als Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen dargestellt.

Als Aufnahme eines Standortes für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen sind verschiedene Kriterien zu erfüllen, unter anderem müssen die Flächen naturschutzfachlich konfliktarm sein. Als eines der Ziele ist im Textteil zum LEP formuliert: „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.“

Zusätzlich verläuft um die Darstellung als Standort für Industrie und Gewerbe ein Vorbehaltsgebiet Tourismus.

## **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Das Plangebiet gehört zur Landschaftszone "Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte", hier zur Großlandschaft und Landschaftseinheit "Westmecklenburgische Seenplatte".

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (1. Fortschreibung, September 2008) ist der Bereich des Plangebietes durch eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung, jedoch einer sehr hohen Bedeutung des nutzbaren Grundwasserdargebotes geprägt. Das Landschaftsbildpotenzial wird nördlich des Gewerbegebietes mit Stufe 2 von insgesamt 4 Stufen als mittel bis hoch vermerkt. Gemäß der Karte IV ist das bestehende Gewerbegebiet nicht als störendes Landschaftsbildelement aufgeführt. Weiterhin befinden sich keine wertvollen Landschaftsbildelemente innerhalb des Plangeltungsbereichs. Gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie sind ebenfalls keine Flächen mit wertvollem Landschaftsbildpotenzial im Plangeltungsbereich abgebildet. Hier wurde der Landschaftsbildraum „Ackerplatte von Selmsdorf – Lüdersdorf – Schlagsdorf“ insgesamt mit mittel bewertet.

Durch die Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes gehen somit keine wertvollen Landschaftsbildelemente verloren.

## **Flächennutzungsplan**

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lüdersdorf von 2006 ist das Plangebiet Teil des Gewerbegebietes und als Fläche für Versorgungsanlagen, hier für Abwasser abgebildet. Innerhalb des Gewerbegebietes befinden sich Bereiche mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen jedoch mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde überbaut

werden dürfen. Östlich der Fläche für Versorgungsanlagen ist eine unterirdische 20 kV Leitung dargestellt.

### **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf von 2004 ist in dem Bereich des bestehenden Gewerbegebietes eine landwirtschaftliche Nutzfläche, welche ackerbaulich genutzt wird, im Bestand dargestellt. Entlang der L 02 sind Einzelbäume abgebildet. Die Fortschreibung des Landschaftsplans ist derzeit in Aufstellung.

### **Schutzgebiete und -objekte**

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Bereich des Plangebietes und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich westlich und südwestlich in über 3 km Entfernung zum Plangebiet. Westlich des Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet DE 2130-302 „Herrenburger Binnendüne und Duvennester Moor“ ab einer Entfernung von ca. 3 km. Ein weiteres FFH-Gebiet DE 2230-305 „Braken (bei Utecht)“ liegt südwestlich des Plangeltungsbereichs in ca. 3,3 km Entfernung. Das letztgenannte FFH-Gebiet ist Bestandteil eines großflächigen EU-Vogelschutzgebietes DE 2331-471 „Schaalsee-Landschaft“, das ca. 3,2 km entfernt vom Plangeltungsbereich beginnt.

Bei den nächstgelegenen Schutzgebieten nach nationalem Naturschutzrecht handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“, das nordwestlich der Ortschaft Lüdersdorf in ca. 2,5 km Entfernung zum Plangebiet liegt und das Naturschutzgebiet „Wakenitzniederung“ in ca. 3,5 km Entfernung, westlich des Plangeltungsbereichs.

Es befinden sich weder geschützte Landschaftsbestandteile noch gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet.

### **Berücksichtigung der genannten Vorgaben im Rahmen der Planung**

Die Änderung des Flächennutzungsplans widerspricht weder dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg noch den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern. Den Zielaussagen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans wird durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans nicht widersprochen.

Derzeit befindet sich die Fortschreibung des Landschaftsplans in der Aufstellung, sodass das bestehende Gewerbegebiet und dessen teilweise Erweiterung in den Bestand und die landschaftsplanerischen Maßnahmen des Landschaftsplans der Gemeinde Lüdersdorf integriert werden können.

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

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale einschließlich Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **2.1.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Menschen geht es in erster Linie um Gesundheit und Wohlbefinden im Sinne der Grunddaseinsfunktionen.

##### *Wohn- und Wohnumfeldfunktion*

Die dem Plangebiet am nächsten gelegenen Wohnbebauungen befinden sich in nördlicher Richtung in ca. 480 m Entfernung, am südlichen Ortseingang von Wahrsow. Zwischen dem Plangebiet und dem Ortseingang befinden sich weite Ackerflächen und Gehölze der Ortsrandeingrünung von Warshow.

##### *Erreichbarkeit und Ausstattung für die Feierabend- und Naherholung*

Einseitig der an das Plangebiet angrenzenden L 02 verläuft ein Fuß- und Radweg. Aufgrund der Lage direkt neben der Landesstraße und der daraus resultierenden Lärmbelastung durch Verkehr ist der Weg für Erholungssuchende nicht attraktiv. Weitere nutzbare Wege, insbesondere für Erholungssuchende, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

#### **Prognose der Auswirkungen**

Während der Bauzeit kann es im Plangebiet zu einer erhöhten Geräuscentwicklung infolge des Anlieferverkehrs und der Bautätigkeit kommen. Deren Wirkungen werden jedoch von der Lärmkulisse der benachbarten Landesstraße überlagert. Außerdem befinden sich keine empfindlichen Bereiche wie Wohnnutzungen oder für Erholungszwecke attraktive Flächen angrenzend an das Plangebiet.

Die Schallemissionen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet wurden bereits mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 12 untersucht und bewertet (vgl. Ziffer 7.5, Begründung zur 6. F-Plan Änderung). Durch die Neustrukturierung und teilweise Erweiterung des Gewerbegebietes würden sich die Immissionskontingente in der nächstgelegenen Ortschaft Wahrsow um 1dB(A) gegenüber den zulässigen Immissionskontingenten des B-Plans Nr. 12 und der 1. Änderung des B-Plans Nr. 12 erhöhen.

Um die Immissionskontingente im Plangebiet mit den zulässigen Immissionskontingenten der 1. Änderung des B-Plans Nr. 12 gleichzustellen, werden die immisionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) des teilweise erweiterten Gewerbegebietes infolge der 4. Änderung des B-Plans Nr. 12 vorsorglich 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.

So sind relevante Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen allgemein insgesamt nicht zu befürchten.

Dieses gilt auch für Auswirkungen auf Erholungssuchende bzw. die landschaftsbezogene Erholung, siehe auch Kap. 2.1.7.

### **2.1.2 Schutzgut Pflanzen**

Zur Beschreibung der bestehenden Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangelungsbereich und dessen Umgebung wurde im Juni 2021 eine Biotoptypenkartierung anhand der aktuellen Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH – Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013, Heft 2, 3. Auflage) durchgeführt.

Nachfolgend werden zunächst die im Plangelungsbereich und seinem Umfeld (Untersuchungsgebiet) vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand bewertet.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Gewerbegebietes von Lüdersdorf, liegt östlich der L 02, nördlich der Gertrud-Kolz-Straße und schließt die Werner-Lauenroth-Straße mit ein. Östlich und südlich des Plangebietes schließen weiteren Gewerbeflächen an. Das Gewerbegebiet und dessen Umgebung ist geprägt durch anthropogen beeinflusste, zum Teil intensiv gepflegte Biotope. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine extensiv genutzte Fläche mit angelegten Einzelbäumen sowie ein Teil einer Ackerfläche. Die intensiv genutzte Ackerfläche erstreckt sich weitläufig nördlich des Plangebietes.

#### Landwirtschaftliche Flächen

Am nördlichen Rand des B-Plangebietes und nördlich des B-Plangebietes befindet sich eine intensiv genutzte Ackerfläche auf sandigen Böden (ACS), die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mit Getreide bestellt war. Im Umfeld des Gewerbegebietes befinden sich weitere Ackerflächen, z.B. westlich der L 02.

#### Gehölzbestände

Angrenzend an die bestehende Gewerbefläche und die L 02 befinden sich mehrere Siedlungsgehölze und Siedlungsgebüsche, zumeist aus heimischen Gehölzarten. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm sind dabei nicht vorhanden. Die Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (PWX) grenzen im Plangelungsbereich nördlich an die Gewerbefläche, bestehende Stellplätze, eine Freifläche und eine Wendeanlage. Als dominante Arten sind Hängebirken, Spitz-Ahorn, Wild-Apfel, verschiedene Weiden sowie Feld-Ahorn, Hasel, Weißdorn, Hunds-Rose und Schlehen zu nennen. Bereiche, die deutlich mehr Sträucher als Bäume aufweisen, sind im Bestandsplan als Siedlungsgebüsche heimischer Gehölzarten (PHX) dargestellt. Die Siedlungsgebüsche bestehen überwiegend aus Schlehen, Holunder und Weiden. Zusätzlich zu flächigen Ge-

hölzen sind im Untersuchungsgebiet auch Einzelbäume vorhanden. Nördlich der Gewerbefläche und südlich des Ackers wurden auf einer Ruderalfläche 14 Einzelbäume neu angepflanzt. Sie dienen der Eingrünung des Gewerbegebietes und bestehen überwiegend aus Hainbuchen, vereinzelt sind auch Eichen, ein Wild-Apfel, eine Vogelkirsche und eine Winter-Linde vorhanden. Die Einzelbäume weisen einen Stammdurchmesser von rd. 10 cm auf.

Zusätzlich zu den Siedlungsgehölzen heimischer Arten sind innerhalb des Gewerbegebietes auch Siedlungshecken mit nicht heimischen Arten (PHW), wie z.B. Zwergmispeln vorhanden. Die Siedlungshecken befinden sich zumeist bei Gebäudeeingängen und Zuwegungen.

#### Ruderalbewuchs

Der Bereich, in dem die Einzelbäume gepflanzt wurden, ist durch eine Staudenflur auf nährstoffreichen Böden geprägt. Die ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) ist artenreich und durch viele Nitrophyten gezeichnet. Als Charakterarten sind die folgenden vorhanden: Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Ackerschachtelhalm (*Equisetum arvense*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Kleiner Klee (*Trifolium dubium*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Huflattich (*Tussilago farfara*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*). Östlich der Ruderalfläche befindet sich eine Aufschüttung mit ruderalen Staudenfluren auf den Hangflächen. Die Artenzusammensetzung ist ähnlich den der bereits genannten Arten, zusätzlich setzt hier eine Verbuschung durch Jung-Gehölze, wie z.B. Ahorn ein.

#### Gewässer bzw. Gräben

Innerhalb der ruderalen Staudenflur befindet sich entlang des Radweges nordwestlich des Gewerbegebietes ein Graben. Es handelt sich vermutlich um einen Entwässerungsgraben, der zweitweise wasserführend ist und extensiv bewirtschaftet wird (FGX). Zum Teil kommen im Bereich des Grabens Brombeeren vor.

#### Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen

Den größten Flächenanteil im Plangebiet nimmt das vorhandene Gewerbegebiet (OIG) ein. Das Gewerbegebiet umfasst mehrere Gebäude und Hallen sowie deren Zuwegungen und Abstellflächen. Lediglich andere Flächen, angrenzend an das Gewerbegebiet, mit einer weiteren expliziten Nutzung werden differenziert betrachtet, wie z.B. vollversiegelte Parkplätze (OVP) und die Rasenflächen um die bestehenden Gebäude. Bei den Rasenflächen wird hierbei nach der Artenzusammensetzung unterschieden. Rasenflächen mit geringer Artenzahl und häufig vorkommenden Arten sind als artenarmer Zierrasen (PER) charakterisiert.

Diese Rasenflächen werden intensiv gemäht und bestehen aus Arten, wie z.B. Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Breit-Wegerich (*Plantago major*). Die artenreichen Zierrasenflächen (PEG) weisen neben den bereits genannten Arten zusätzlich noch weitere Arten auf, wie Kleiner Klee (*Trifolium dubium*), Feldklee (*Trifolium arvense*), behaarte Wicke (*Vicia hirsuta*), Vogelwicke (*Vicia cracca*), kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*). Bei den Rasenflächen entlang der Straße L 02 setzt aufgrund der extensiven Nutzung eine Verbuschung ein.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere asphaltierte Straßen (OVL), z.B. die L 02, Gertrud-Kolz-Straße und die Werner-Lauenroth-Straße. Östlich der L 02 verläuft weiterhin ein mit Asphalt vollversiegelter Fuß- und Radweg (OVF). Am nördlichen Ende der Werner-Lauenroth-Straße befindet sich ein Wendehammer. Östlich des Wendehammers besteht eine Wirtschaftsfläche (OVU), welche zeitweise befahren wird und mit Sand und Schotter durch Verdichtung teilversiegelt ist.

Östlich der Wirtschaftsfläche befindet sich eine Freifläche mit Spontanvegetation (PEU).

### **Bewertung**

Innerhalb des Plangeltungsbereichs kommen keine geschützten Biotoptypen vor.

Im Plangeltungsbereich dominieren Biotoptypen mit relativ geringer ökologischer Wertigkeit (Freiflächen mit Spontanvegetation, Zierrasen, Siedlungsgebüsche). Zusätzlich sind noch 14 frisch gepflanzte Einzelbäume im Plangeltungsbereich mit geringer Wertigkeit vorhanden. Als Biotoptypen mit einer mittleren Wertigkeit sind die ruderalen Staudenfluren und das Siedlungsgehölz zu nennen. Ökologisch hochwertige Biotop sind im Plangeltungsbereich überhaupt nicht vorhanden.

Die biologische Vielfalt im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen) ist aktuell als gering zu bewerten).

### **Prognose der Auswirkungen**

Die Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes wird zu einer Veränderung der Biotopsituation im Plangeltungsbereich führen. Die ruderalen Staudenflur wird entfernt, überbaut und zum Teil mit Gehölzen bepflanzt. 10 Einzelbäume innerhalb der ruderalen Staudenflur werden entfernt, nur 4 der östlich gelegenen, frisch gepflanzten Einzelbäume bleiben erhalten. Das Siedlungsgehölz nördlich angrenzend an die bestehende Gewerbefläche wird entfernt. Zusätzlich entfällt der Teilbereich des Ackers und der Freifläche mit Spontanvegetation innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Gemäß den landesrechtlichen Bilanzierungs-Vorschriften (Hinweise zur Eingriffsregelung 2018) erfordert die Biotopveränderung im Bereich des Gewerbegebietes Kompensationsmaßnahmen (vgl. Kap. 2.4.2).

Geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Streng oder besonders geschützte Pflanzenarten oder geschützte Einzelbäume sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen, da solche Vorkommen im Plangeltungsbereich nicht vorhanden sind.

Aus den obigen Ausführungen wird deutlich, dass weder mit Verlusten hochwertiger Biotope oder Artvorkommen, noch mit erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen ist.

Auch mit Beeinträchtigungen in der Umgebung vorhandener Schutzgebiete ist nicht zu rechnen, allein schon aufgrund der großen Abstände zu diesen Schutzgebieten.

### **2.1.3 Schutzgut Tiere**

Der Faunistische Bestand wird dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des BBS Büros Greuner-Pönicke 2021 entnommen.

#### *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. 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 Habitatsignung oder aufgrund der aktuellen Verbreitung weitgehend nicht vor. Es sind keine sandig offenen Flächen für Zaun-eidechsen, 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.

#### **Prognose der Auswirkungen**

Die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten werden nach § 44 BNatSchG in drei Kategorien eingeteilt. Zu prüfen sind Tötungen von geschützten Arten, Störung von Tieren sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das geplante Vorhaben.

#### Tötung von geschützten Arten

Als Brutvögel sind Arten der Gehölze und Staudenfluren zu erwarten, deren Lebensraum direkt überbaut wird. Für Brutvögel ist die Tötung von Tieren in der Brutzeit nicht auszuschließen, sodass eine Bauzeitenregelung erforderlich wird.

Quartiere für Fledermäuse werden ausgeschlossen, sodass baubedingt keine Tötung von Fledermäusen erfolgt.

Der Kammmolch wurde im Landlebensraum im nördlichen Gehölzsaum nicht ausgeschlossen. Es wäre daher die Tötung von Tieren bei Gehölzfällung und Baufeldfreimachung möglich. Da das hier angepflanzte Gehölz keine besondere Eignung als Lebensraum aufweist (z.B. keine Gewässer, kein Totholz etc.), ist die Art eher auf der Wanderung zu oder von Laichgewässern, wie dem südlichen RRB anzunehmen. Bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahme wird daher eine Beeinträchtigung des Kammmolches im Zeitraum der Wanderung vermieden.

Unter den weiteren Artengruppen sind im Bestand keine europäischen geschützten Arten zu erwarten.

#### Störung von Tieren

Innerhalb der Bauzeit können Lärm, Staub und Bewegungen zu geringfügigen Störungen der umgebenden Habitate und damit der dort v.a. vorkommenden Brutvögel führen. Im Bereich der östlich angrenzenden Gehölze und Staudenfluren sind zurzeit wenig Störungen vorhanden. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme zur Bauzeitenregelung werden ggf. lärmempfindliche Arten nicht gestört. Im Gewerbegebiet ist grundsätzlich mit störungstoleranten Arten zu rechnen. Es werden dort keine Arten mit hoher Lärmempfindlichkeit, nach der Arbeitshilfe für Vögel und Straßenverkehr vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, angenommen. Es kann ausgeschlossen werden, dass Störungen zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der örtlichen Populationen führen. Sofern in der Brutzeit gebaut wird (siehe Ziffer 2.4.1 Vermei-

dungsmaßnahme mit Vergrämung), ist eine Beeinträchtigung brütender Arten östlich angrenzend möglich. Da hier Brutvögel in dichtem Gehölz oder dichter Staudenflur brüten, wird angenommen, dass die Brutplätze auch bei Beginn von Bauarbeiten in der Brutzeit nicht aufgegeben werden und damit keine Tötung oder erhebliche Störung ausgelöst wird.

Fledermäuse können Tagesquartiere in benachbarten Gebäuden oder Gehölzen haben. Für diese wird eine Störung durch Lärm hier jedoch keine Erheblichkeit i.S. des Artenschutzes erreichen. Eine Störung durch Staub und Licht ist nicht auszuschließen und auf ein Minimum zu reduzieren.

Störungen des Kammmolches werden nicht erwartet, da die Art als wenig störungsempfindlich einzustufen ist. Staub als Störung wird durch Vermeidungsmaßnahmen begrenzt.

#### Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Der betroffene Bereich stellt nur einen kleinen Teil von Lebensstätten in dem nördlichen Randbereich mit Mosaik aus Gehölzen und ruderaler Staudenflur dar. Diese bleiben zwar im größeren Teil erhalten. Es sind jedoch durch die überplante Fläche ganze Reviere oder Habitate betroffen. Es ist daher eine Kompensation erforderlich.

Auf der Fläche sind Nahrungsgäste zu erwarten, so auch die Haubenlerche. Der Verlust eines Teils des Nahrungshabitates ist nicht entscheidend für den Fortbestand der prüfungsrelevanten Arten einschließlich der Haubenlerche. Der Raumbedarf z.B. der Haubenlerche von 1 bis 5 ha wird auch bei Verlust der überplanten Fläche nicht unterschritten. Dennoch ist im Hinblick auf das zukünftige Bebauen des Gebietes zu berücksichtigen, dass geeignete Lebensräume und Nahrungshabitate erhalten bleiben. Insofern ist der Erhalt der Nahrungsflächen, d.h. trocken magerer Offenflächen mit Insektenvorkommen sicher zu stellen.

Für den Kammmolch und Fledermäuse ist der Verlust von Teillebensraum nur eingeschränkt bedeutsam. Fledermausquartiere sind nicht betroffen. Die Nahrungsfläche wird durch die für Vögel vorgesehene Kompensation ausreichend erhalten. Für den Kammmolch ist die Gehölzfläche aufgrund der geringen Bedeutung nicht maßgebend für den Erhalt der Lebensstätte.

#### **2.1.4 Schutzgut Boden und Fläche**

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone "Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte", welche die Endmoränenstadien des Hochglazials der Weichselvereisung umfasst.

Die Geländeoberfläche im Plangeltungsbereich ist annähernd eben, die Höhen liegen bei ca. 28 m üNNH.

Gemäß dem Umwelt-Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG 2020) stehen im Plangebiet sandige Substrate an. Als Bodenart wird Sand-/ Tieflehm-Braunerde / Braunerde-Podsol /Fahlerde aufgeführt.

Vor dem Neubau der Bauwerke des Gewerbegebietes und dem Bau der Werner-Lauenroth-Straße wurde in 2006 eine Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung der Baukontor Dümcke GmbH durchgeführt. Gemäß der Untersuchungen sind die Untergrundverhältnisse durch oberflächlich weich organisch anstehende Auffüllungen aus stark und schluffigen Fein- und Mittelsanden geprägt. Unterhalb der Auffüllungen folgen sandige Geschiebeböden, in die Sandlagen eingelagert sind.

Inzwischen ist ein Teil des Bodens im Plangeltungsbereich durch Bauwerke, Nebenanlagen, Straßen und Zuwegungen versiegelt. Eine natürliche Bodenfunktion ist im Bereich der Versiegelungen nicht zu erwarten. Die Rasenflächen des Gewerbegebietes sind anthropogen überprägt, sodass auch hier keine natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten sind. Nördlich der vorhandenen Bauwerke besteht eine überwiegend natürliche Ruderalfläche, welche keine Versiegelung oder starke anthropogene Einflüsse erkennen lässt. Der Boden der unversiegelten Fläche ist geprägt durch seine natürlichen Bodenfunktionen. Der Bodenfunktionsbereich lässt sich gemäß der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern (IWU 1996) folgendermaßen charakterisieren:

Der unversiegelte Boden nördlich des Gewerbegebietes weist eine Ackerzahl von 54 auf. Das Ertragspotenzial ist mittel. Der Boden weist eine mäßige Nährstoffversorgung, ein geringes Puffervermögen und eine gute Filterleistung auf. Die Gefahr der Anreicherung von Schadstoffen ist mittel.

Die Böden weisen hinsichtlich der Bodenfunktionen lediglich eine allgemeine und mittlere Bedeutung auf.

Hinweise auf Abtlagerungen und über die oben genannten Störungen hinausgehende Bodenbelastungen liegen derzeit nicht vor.

### **Prognose der Auswirkungen**

Während der Bauzeit könnte es durch baulich bedingte Schadstoffemissionen potenziell zu lokalen Verunreinigungen des Bodens kommen, die jedoch als sehr geringfügig einzuschätzen sind, da durch die heutigen relativ hohen technischen Standards von Fahrzeugen und Baumaschinen und den sachgerechten und vorsichtigen Umgang mit Treib- und Schmierstoffen lediglich der Eintrag durch baubedingten Luftschadstoffausstoß verbleibt.

Die Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes sind mit einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens verbunden.

Im Bereich der nicht versiegelten Flächen gehen durch eine Überbauung alle Bodenfunktionen verloren, sodass gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Im Hinblick auf den Aspekt „Fläche“ bzw. „Flächen(aus)nutzung“ ist die Planung als relativ günstig zu beurteilen, da eine Fläche genutzt wird, auf der sich bereits überwiegend bauliche Anlagen befinden und die von überbauten Flächen (Landesstraße und Gewerbegebiet) eingeschlossen wird.

### **2.1.5 Schutzgut Wasser**

#### *Oberflächenwasser*

Oberflächengewässer in Form von Stand- und Fließgewässern sind im Plangelungsbereich nicht vorhanden. Das nächstgelegene Standgewässer ist der See bei Wahrsow in rd. 1,3 km Entfernung zum Plangebiet.

Die nächstgelegenen Fließgewässer sind ein Graben, der durch das Gewerbegebiet zu der südlich des Gewerbegebietes gelegenen Moorfläche führt und der Schattiner Graben innerhalb der Moorfläche westlich der L 02 in rd. 120 m Entfernung zum Plangebiet.

#### *Grundwasser*

Der Grundwasserflurabstand liegt im Bereich des Plangelungsbereichs bei >10 m unter Flur (Kartenportal Umwelt 2020). Gemäß der Baugrunduntersuchung der Baukontor Dümcke GmbH ist generell mit Stauwasserbildung auf den bindigen Bodenschichten zu rechnen.

Aufgrund der großräumigen Flächenversiegelung durch das bestehende Gewerbegebiet wird das anfallende Oberflächenwasser in ein Regenrückhaltebecken südlich des Gewerbegebietes geleitet. Die Gewerbeflächen tragen nicht zur Grundwasserneubildung bei. Im nördlichen, unversiegelten Teilbereich des Plangebietes liegt die mittlere Grundwasserneubildung bei 125,2 mm/a, damit ist es potenziell nutzbar, jedoch mit hydraulischen Einschränkungen verbunden. Als Einschränkungen sind lokale Fehlstellen genannt. Der Schutz des Grundwassers vor Stoffeinträgen ist aufgrund der bindigen Deckschichten mit Mächtigkeiten > 10 m als hoch einzustufen (Kartenportal Umwelt 2020).

#### **Prognose der Auswirkungen**

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Beeinträchtigungen des Grundwassers könnten durch Kraft- und Schmierstoffe verursacht werden, die in Transportfahrzeugen und Baumaschinen verwendet werden. Versehentliche Einträge in den Boden sind zwar nicht völlig auszuschließen, jedoch ist diese Gefahr aufgrund der heutigen hohen Standards in der Fahrzeugtechnik sehr gering und durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang mit diesen Stoffen in der Regel zu vermeiden. Die Gefahr einer Grundwasserverschmutzung wird daher als gering eingeschätzt.

Das im Plangeltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird auch weiterhin dem bestehenden und bereits genutzten Regenrückhaltebecken zugeführt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser tritt somit nicht ein.

### **2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft**

Der Plangeltungsbereich liegt in einem Bereich, in dem ein atlantisches Klima herrscht. Die atlantischen Einflüsse führen zu relativ hohen Niederschlägen in der Größenordnung von im Mittel ca. 575 – 600 mm/Jahr, so dass der Bereich als relativ niederschlagsreich einzustufen ist (Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Fortschreibung 2008). Die vorherrschende Windrichtung ist West mit Schwerpunkt Südwest. Das atlantische Klima ist typischerweise relativ mild, strenge Frostperioden treten nur selten auf.

Im Plangeltungsbereich wird durch die Versiegelung keine Bedeutung für eine Kaltluftproduktion angenommen. Wälder als Frischluftquellgebiete sind im und angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden. Die nächste Waldfläche befindet sich beim Pellmoor westlich der L 02 in rd. 120 m Entfernung zum Plangeltungsbereich. Im Plangebiet vermögen lediglich die Siedlungsgehölze und Siedlungsgebüsche Luftschadstoffe zu binden und zu filtern, eine Funktion als Frischluftquellgebiete haben diese Gehölze nicht.

Die Luftqualität wird einerseits durch die Lage im ländlichen Raum und andererseits durch die Lage in einem Gewerbegebiet sowie die Nähe zur Autobahn bestimmt. Da von der Planung keine relevanten Wirkungen auf die Luftqualität zu erwarten sind, wird hier auf eine detailliertere Analyse verzichtet.

#### **Prognose der Auswirkungen**

Während der Bauzeit kann es zu einer vorübergehenden Beeinträchtigung der Luftqualität durch baulich bedingte Abgas- und Staubemissionen kommen. Diese sind unter Berücksichtigung der Lage angrenzend an eine Landesstraße als geringfügig und nicht als erheblich zu bewerten.

Die Gewerbefläche selbst hat keine Bedeutung für die Kaltluftbildung. In der Umgebung befinden sich Flächen in großem Umfang (Ackerflächen) mit Funktionen für die Kaltluftbildung, sodass die Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas führen.

Die durch die Änderung des Flächennutzungsplans entstehenden Verluste von Siedlungsgehölzen haben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Frischluftproduktion, da die bestehende Fläche des Gehölzes zu gering für ein Frischluftquellgebiet ist.

Da durch das bestehende Gewerbegebiet keine erheblichen Luftschadstoffemissionen entstehen wird auch die Erweiterung nicht zu einer Beeinträchtigung der

Luftqualität führen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Luft und Klima sind insgesamt als sehr gering und unerheblich zu bewerten.

### 2.1.7 Schutzgut Landschaft

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der den Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet, da Lebensformen und Lebensräume wesentlich zu den Eindrücken der Betrachter beitragen.

Gemäß der landesweiten Analyse der Landschaftspotenziale (IWU 1996) gehört das Plangebiet zur Landschaftsbildeinheit „Ackerplatte von Selmsdorf – Lüdersdorf - Schlagsdorf“. Diese ist durch großflächige landwirtschaftlich genutzte Flächen charakterisiert, die durch Hecken, Alleen und Knicks gegliedert werden. Das Relief innerhalb der Landschaftsbildeinheit ist bewegt, wodurch sich Aussichtspunkte in die Landschaft ergeben.

Im Einzelnen stellt sich die Situation im Bereich des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wie folgt dar:

#### *Landschaftsbildqualität*

Im Allgemeinen wird die Landschaftsbildqualität eines Landschaftsausschnitts anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe bewertet, wobei die Vorbelastung aufgrund früherer Landschaftsveränderungen in die Bewertung dieser Kriterien mit einfließt (ADAM/NOHL/VALENTIN 1986).

Als Unterkriterien für die Bewertung der Vielfalt eines Landschaftsraumes gelten Reliefvielfalt, Flächenvielfalt und Strukturvielfalt. Die Reliefvielfalt ist im Plangeltungsbereich gering, da die Geländeoberfläche hier weitgehend eben ausgeprägt ist. Lediglich im Umfeld des Plangebietes, z.B. westlich der L 02 sind Geländesprünge von rd. 10 m bis in die Niederung des Moores vorhanden. Die Flächenvielfalt ist im Plangeltungsbereich ebenfalls als gering einzustufen, da mit Ausnahme der nördlich gelegenen Siedlungsgehölze und Siedlungsgebüsche sowie der Ruderalfläche nur Gewerbeflächen vorhanden sind. In der näheren Umgebung ist die Flächenvielfalt trotz der weitläufigen Ackerflächen aufgrund der vorhandenen Moor und Waldflächen als mittel einzuordnen. Die Strukturvielfalt ist im Plangebiet als gering einzustufen, da außer den oben genannten Siedlungsgehölzen und -gebüschen keine naturnahen Strukturen vorhanden sind. Westlich der L 02 ist die Strukturvielfalt mit einer Moorfläche, Wald, Acker und einem Graben vergleichsweise höher. Insgesamt ist die Vielfalt im Plangeltungsbereich daher als gering einzustufen.

Naturnähe ist im Plangeltungsbereich nicht gegeben, durch die Nutzung als Gewerbegebiet und die Pflege der Siedlungsgehölze und Siedlungsgebüsche sind im Plangebiet nur anthropogen überprägte Strukturen vorhanden. Die umliegenden Ackerflächen weisen nur eine geringe Naturnähe auf. Naturnähere Strukturen befinden sich, z.B. wie oben genannt, westlich der L 02.

Die Eigenart ist anhand eines Vergleichs mit der historischen Eigenart (maßgeblich ist hier der Zeitpunkt vor dem Einsetzen der Industrialisierung der Landwirtschaft, d.h. etwa Mitte bis Anfang des vorigen Jahrhunderts) zu bewerten.

Auf den Karten der Preußischen Landesaufnahme (um das Jahr 1900) ist im Bereich des Plangebietes eine durch zahlreiche in Nord-Süd-Richtung verlaufende Knicks gegliederten Feldflur erkennbar. Alle anderen prägenden Elemente der heutigen Landschaft, die Landesstraße sowie die südlich gelegene Autobahn sind dagegen neueren Ursprungs. Ebenso ist das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet erst im 21. Jahrhundert entstanden, d.h. dass der Eigenartserhalt im Plangeltungsbereich und seiner näheren Umgebung als gering zu bewerten ist. Die ursprüngliche Eigenart der Landschaft ist hier heute nicht mehr erkennbar.

Der Landschaftsbildraum wird gemäß dem gutachtlichen Landschaftsrahmenplan mit einer mittleren bis hohen Bedeutung bewertet. Die Landschaftsbildeinheit erhält wiederum eine mittlere Bewertung für die Schutzwürdigkeit der Landschaftsbildeinheit „Ackerplatte von Selmsdorf – Lüdersdorf - Schlagsdorf“. Die Bewertung der Schutzwürdigkeit der Landschaftsbildeinheit wurde 1994 erstellt, zu einem Zeitpunkt, an dem das Gewerbegebiet noch nicht vorhanden war. Im Ergebnis der oben aufgeführten Bewertungen ist somit durch das Vorhandensein des Gewerbe- und Industriegebietes für den Bereich des Plangebietes eine insgesamt geringe Landschaftsbildqualität anzunehmen.

#### *Visuelle Verletzlichkeit*

Neben der Landschaftsbildqualität ist auch die visuelle Verletzlichkeit einer Landschaft für die Beurteilung von Auswirkungen der Planung von Bedeutung.

Für den Plangeltungsbereich wird aufgrund der geringen Landschaftsbildqualität, der Prägung durch bereits großflächig vorhandene landschaftsverändernde Nutzungen und naturfernen Flächenausprägungen, auch aus dem unmittelbar angrenzenden Umfeld, von einer geringen bis mittleren visuellen Verletzlichkeit ausgegangen. Der östliche Ortsteil von Wahrsow, der dem Gewerbegebiet am nächsten liegt, ist durch Gehölze weitgehend eingegrünt.

#### *Erlebbarkeit*

Die Erlebbarkeit bzw. das Erholungspotenzial einer Landschaft ist abhängig von der Zugänglichkeit und der Einsehbarkeit, insbesondere durch Ausblicke von vorhandenen Wegen und Siedlungsbereichen.

Sowohl die Erlebbarkeit als auch das Erholungspotenzial im Plangeltungsbereich wird als gering bewertet, da der Bereich des bestehenden Gewerbegebietes nicht für Erholungssuchende geeignet ist.

Für Erholungssuchende nutzbare Wege sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Es bestehen kaum Wirtschaftswege im Umfeld des Plangebietes, welche jedoch nicht zugänglich sind und auch nicht das Plangebiet erreichen. Der einzige benutzbare Weg für Fußgänger und Radfahrer liegt entlang an der L 02.

Jedoch ist der Bereich der angrenzenden Landesstraße durch die technische Überprägung und durch die Lärmkulisse für Erholungssuchende unattraktiv.

### **Prognose der Auswirkungen**

Während der Bauphase wird es im Bereich der Baustelle durch Baulärm und visuelle Unruhe von Baufahrzeugen zu zeitlich begrenzten nachteiligen optischen und akustischen Auswirkungen auf das Landschaftsbild kommen. Dabei sind diese im Wesentlichen auf den Plangeltungsbereich beschränkt, da dieser im Westen durch Bäume und eine Gehölzfläche begrenzt wird.

Durch die Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes wird im nördlichen Bereich des Plangebiets die Errichtung eines Gebäudes möglich, wodurch es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes kommt. Infolge der Neustrukturierung und Erweiterung werden Gehölzstrukturen nördlich der bestehenden Gewerbefläche entfernt.

Die Naturnähe, Vielfalt und Eigenart sind für das bestehende Gewerbegebiet allesamt als gering bewertet. Durch die Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes werden sich die Kriterien nur geringfügig verringern. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus dem bestehenden Gewerbegebiet mit hohen Lagerhallen östlich des Plangeltungsbereichs ist insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes zu rechnen.

Dieses gilt auch für die Erholungseignung, die im Plangeltungsbereich praktisch nicht vorhanden ist, so dass auch hier keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten sind.

### **2.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe**

Für den südlichen Teil des Plangeltungsbereichs ist gemäß dem Flächennutzungsplan ein Bodendenkmal verzeichnet. Im Rahmen des B-Plans Nr. 12 wurde ein städtebaulicher Vertrag aufgestellt, wonach die Gemeinde die Erschließung an die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH übertragen und somit die Belange des Landesamtes für Bodendenkmalpflege gesichert wurden. Bei den Erdarbeiten war es unerlässlich, dass Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zugegen waren und eventuell auftretende Funde bergen und dokumentieren konnten. Aufgrund der bereits stattgefundenen Erdarbeiten beim Bau der Gewerbeflächen, ist davon auszugehen, dass sich derzeit keine Bodendenkmale im Plangebiet befinden.

### **Prognose der Auswirkungen**

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes und dem Bau der Werner-Lauenroth-Straße die Betroffenheiten des Bodendenkmals geregelt wurden und somit durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bodendenkmale betroffen sein werden.

Wenn während der Erdarbeiten in dem Gewerbegebiet wider Erwarten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen 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 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 (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Unter Beachtung dieser Vorgaben sind keine Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut kulturelles Erbe zu erwarten.

#### **2.1.9 Wechselwirkungen**

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen bzw. -beziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt. Komplexe Wechselbeziehungen, die aufgrund spezieller ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen aufweisen und nur über sehr lange Zeiträume oder gar nicht wiederherstellbar sind, kommen im Plangeltungsbereich nicht vor.

Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich innerhalb der Wechselbeziehungen negativ verstärkende Wirkungen ist im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

#### **2.1.10 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen oder Klimawandel**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB sind auch Auswirkungen auf Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der geplanten Anlagen für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, darzulegen.

Die vorliegende Planung lässt keine Vorhaben zu, von denen eine Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgehen könnte.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Umfeld des Plangeltungsbereichs auch keine Betriebe und Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung fallen und von denen die oben genannten Gefahren für die zukünftige Nutzung des Plangebietes ausgehen könnten.

Es befinden sich keine derartig erhöhten Geländeformen, so dass infolge von Erdbeben nachteilige Auswirkungen für die Planung entstehen könnten.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine größeren Oberflächengewässer, die im Plangebiet nachteilige Auswirkungen durch Hochwasserereignisse auslösen können.

Zur Berücksichtigung von Klimawirkungen ist von einem maximalen Zeitraum auszugehen, welcher der Lebensdauer des Vorhabens entspricht. Die geplante Neustrukturierung und Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes verursacht keine erheblichen Mengen an Treibhausgasemissionen. Durch die Planung wird nicht in Ökosysteme mit besonderer Senkenfunktion für Treibhausgase, wie Wälder oder Moore, eingegriffen. Die Planung beeinträchtigt keine Schutzgüter, die infolge des Klimawandels besonders empfindlich sind. Und die Neustrukturierung sowie Erweiterung des Gewerbegebietes sind weder erheblich anfällig gegenüber Hitze noch Kälte. Starkregenereignisse können über das Dachwasser in das vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Im Plangeltungsbereich sind keine Hochwasserereignisse zu erwarten.

#### **2.1.11 Kumulierende Wirkungen**

Gemäß Anlage 1 Ziffer 2. Abs. b) Ziffern ff) zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4c BauGB sind die möglichen erheblichen Auswirkungen von Vorhaben und Tätigkeiten benachbarter Plangebiete zu betrachten, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.

Im Plangeltungsbereich und seiner näheren Umgebung sind weitere Vorhaben bzw. Tätigkeiten mit Umweltauswirkungen vorhanden. Zu nennen sind hier die vorhandene Landesstraße, die westlich an das Plangebiet angrenzt und das südlich und östlich des Plangeltungsbereichs gelegene Industriegebiet.

Das bestehende Gewerbegebiet sowie die Erweiterung des Gewerbegebietes liegen in einem Vorranggebiet für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe. Somit wurden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch eine flächige Ausbreitung von Gewerbe und Industrie in diesem Bereich bereits im Vorfeld zugunsten der Siedlungsentwicklung in Kauf genommen.

Im näheren Umfeld des Gewerbegebietes und in dem angrenzenden Bereich der Landesstraße sind mit Ausnahme des Moores westlich der L 02 keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Durch das Zusammenwirken der Vorhaben und Tätigkeiten entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Bo-

den, das Wasser, die Pflanzen, die Tiere, die Luft und das Klima die bis in das Gebiet mit spezieller Umweltrelevanz wirken.

Durch die Lage direkt an der Landesstraße und die Nutzung der gleichen Erschließungsstraße (Gertrud-Kolz-Straße) für das Gewerbegebiet konnten Flächenversiegelungen von vornherein reduziert werden. Die Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes nutzt die bereits vorhandenen versiegelten Straßenflächen, sodass natürliche Ressourcen, wie der Boden, sparend eingesetzt werden.

Durch die in der 4. Änderung des B-Plans Nr. 12 festgelegten Lärmkontingente werden die Richtwerte an den Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnstandorte durch Nutzungen im Gewerbegebiet nicht überschritten. Ein Zusammenwirken der Grenzwerte zu Immissionen aus Luftschadstoffen durch das Gewerbe und die Industrie wird im Rahmen von Bauanträgen für neu zu errichtende bauliche Anlagen geprüft.

Insgesamt ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Umwelt durch ein Zusammenwirken der bestehenden und geplanten Vorhaben und Tätigkeiten im Bereich des Plangebietes zu rechnen.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die heutige Situation noch länger bestehen bleiben. Das bedeutet, dass der nördliche Teil des Plangeltungsbereichs weiterhin als Ruderalfläche mit Einzelbäumen sowie das Siedlungsgehölz bestehen bleiben würde. Ohne eine Pflege des ruderalen Bereichs würde die Fläche wahrscheinlich mittel- bis langfristig verbuschen und in stärkerem Umfang mit Gehölzen zuwachsen.

In den übrigen Bereichen des Plangeltungsbereichs sind keine relevanten Veränderungen zu erwarten.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung**

Bezüglich der Umweltauswirkungen der Planung ist auf die in Kap. 2.1 beschriebene Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu verweisen.

## **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

sichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung und ggf. zu ihrem Ausgleich zu treffen.

#### **2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

- **Vermeidung von Schadstoffemissionen**

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen in der Bauphase ist eine Gefährdung des Grundwassers und des Bodens durch diese Stoffe zu vermeiden.

- **Technische Maßnahmen zur Vermeidung von Lärmemissionen in der Bauphase**

Zur Vermeidung von unnötigen Lärmemissionen sind nur Baumaschinen und Baufahrzeuge zum Einsatz zu bringen, die dem neuesten Stand der Lärmminimierungstechnik entsprechen.

- **Vermeidung von Beeinträchtigungen zu erhaltender Gehölzstrukturen**

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Bäumen sind die Bäume während der Baudurchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Kronentraufbereiche sind nicht zu befahren, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf in den Kronentraufbereichen nicht gelagert werden. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

- **Maßnahmen zum Sichtschutz**

Das vorhandene Siedlungsgebüsch zwischen dem Rad- und Fußweg und der Erweiterung des Gewerbegebietes wird verdichtet und bietet einen Sichtschutz der vorbei gehenden und fahrenden Menschen.

Für die Eingrünung des Gewerbegebietes in Richtung Norden ist für das neue Gebäude an der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereichs als Sichtschutzmaßnahme eine Fassadenbegrünung der nördlichen Außenwandfläche vorgesehen.

Hierfür sind rankende oder schlingende Pflanzen vorgesehen, die an einem Klettergerüst an der Wand hinaufklettern. Aufgrund der maximal zulässigen Höhe des Gebäudes von 12 m über dem vorhandenen Gelände werden Pflanzen vorgeschlagen, die diese Höhe vollständig oder überwiegend erreichen können: Kletter-Knöterich (*Polygonum aubertii*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Ussuri-

Scheinrebe (*Ampelopsis glandulosa*), Waldrebe (*Clematis montana* oder *Clematis vitalba*).

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- **Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen von Brutvögeln**

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

- **Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen des Kammmolchs**

Eine Baufeldfreimachung im Zeitraum der Wanderung des Kammmolches im Februar bis einschließlich Juni wird ausgeschlossen. Falls die Einhaltung der Bauzeiten nicht möglich ist, wird der nördliche Bereich des Plangeltingsbereichs durch einen Amphibienzaun abgegrenzt.

- **Vermeidung von baubedingten Störungen der Fledermäuse**

Vermeidung von Staubbildung und Lichtwirkung in benachbarten Flächen.

#### **2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

Für die Flächenbeanspruchung im Sinne eines Biotopverlustes bzw. einer Biotopveränderung sowie für die Versiegelung aktuell unbebauter und teilversiegelter Flächen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der erforderliche Umfang wurde gemäß den aktuell im Land anzuwendenden Vorschriften, den „Hinweisen zur Eingriffsregelung, Stand 2018“ ermittelt.

Berechnet werden Kompensations-Flächenäquivalente für folgende Biotopbeseitigungen bzw. -veränderung:

- Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte,
- Teilbereich einer Ackerfläche,
- Freifläche mit Spontanvegetation,
- Siedlungsgehölz,
- 10 frisch gepflanzte Einzelbäume.

Weiterhin ist der Lagefaktor zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist ein Lagefaktor von 0,75 zu verwenden, da das Vorhaben weniger als 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen (hier vor allem die Landesstraße) hat.

Durch den Biotop-Flächenverbrauch von 2.700 m<sup>2</sup> ergibt sich unter Berücksichtigung des Lagefaktors ein Flächenäquivalent für die Kompensation von 5.325 m<sup>2</sup>.

In einem nächsten Schritt ist das Kompensationserfordernis für Versiegelung (Befestigung, Überbauung) zu ermitteln. Die geplante Versiegelung wird gemäß den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ermittelt.

Vollversiegelte Flächen werden mit dem Faktor 0,5 multipliziert, teilversiegelte Flächen mit dem Faktor 0,2. Für Flächen, die bereits teilversiegelt sind und in eine Vollversiegelung überführt werden, wird ein Faktor von 0,3 angewendet.

Für die geplante Versiegelung im Plangebiet entsteht ein Kompensationserfordernis von 1.255 m<sup>2</sup>.

Aus den oben aufgeführten Einzelsummen  
(5.325 m<sup>2</sup> EFÄ<sup>8</sup> für Funktionsverlust + 1.255 m<sup>2</sup> EFÄ für Versiegelungseffekte)  
ergibt sich ein **Gesamtkompensationserfordernis in Höhe von 6.580 m<sup>2</sup>**

Neben dem Eingriff in Pflanzen und Boden besteht durch die Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes auch ein Eingriff in das Schutzgut Tiere. Als Ausgleich für die Überbauung innerhalb des Plangeltungsbereichs ist für die Brutvögel die Wiederherstellung einer Fläche im Verhältnis 1:1 mit einem Mosaik aus Gehölzen und Staudenfluren eher trockenwarmer Standorte erforderlich. Der Ausgleich kann multifunktional mit dem Ausgleich für Boden und Pflanzen erfolgen.

Zusätzlich zum Ausgleichserfordernis sind Maßnahmen außerhalb des Artenschutzes zu empfehlen:

- 1) Dachflächen können als Gründach gemäß den Ansprüchen der Haubenlerche verfügbargemacht werden. Damit wäre der Habitatverlust, sprich Nahrungshabitat, ausgeglichen.
- 2) Weiterhin können möglichst viele Flächen als trocken-magere Grünflächen angelegt werden. Ein Verzicht auf Mutterbodenandeckung und Selbstbegrünung oder magere Regiosaat können Nahrungsflächen für Insekten und damit auch Vögel und Fledermäuse entwickeln.

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

---

<sup>8</sup> Eingriffsflächenäquivalent

## **2.5 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten**

Das im Flächennutzungsplan von 2006 dargestellte Gewerbegebiet wird lediglich anstelle einer Fläche für Versorgungsanlagen als Gewerbegebiet dargestellt. Ein Teil des Plangeltungsbereich ist bereits als Gewerbegebiet überbaut. Eine Erweiterung der baulichen Anlagen in Richtung Osten ist durch die angrenzende Werner-Lauenroth-Straße, in Richtung Süden durch die angrenzende Gertrud-Kolz-Straße und in Richtung Westen durch die L 02 ausgeschlossen.

Weiterhin liegt der Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans innerhalb eines "Vorranggebietes Gewerbe und Industrie" aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.

Unter Würdigung aller oben genannten Gründe bietet sich keine andere Planungsmöglichkeit an.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Liste der vorliegenden Fachbeiträge, Planungen und Gutachten:

allgemein:

- Bebauungsplan Nr. 12 aus 2005
- 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 aus 2006
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf von 2006
- Landschaftsplan Gemeinde Lüdersdorf von 2004
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg aus 2011
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern aus 2016
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, 1. Fortschreibung aus 2008

Unterlagen zur Planung im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12:

- Schallschutzuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf (Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004)
- Biotoptypenkartierung (Prokom 2021)
- Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung (Baukontor Dümcke GmbH 2006)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Ersteinschätzung zur frühzeitigen Beteiligung (BBS Büro Greuner-Pönicke 2021)

Die Bewertung der Lebensräume für Pflanzen / Biotope orientiert sich an KAULE (1991) und dessen Weiterentwicklung bzw. an den Vorschriften des Landes Mecklenburg-Vorpommern für die Bewertung von Biotoptypen (LUNG 2013 und MLU 2018). Die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch und Tiere orientiert sich an MARKS et al. 1992, AG BODENKUNDE 1982 und BUNDESVERBAND BODEN 1999 sowie an den Beurteilungen durch die jeweiligen Fachgutachter und an den in den Fachgutachten zugrunde gelegten Vorschriften bzw. fachlichen Grundsätzen, z.B. die Anlehnung an FRÖLICH & SPORBECK (2010). Die Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an ADAM, NOHL, VALENTIN (1986). Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung (Stand 2018)“.

### **3.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Während der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

### **3.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Überwachung erfolgt im Rahmen der fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz-, Bundesbodenschutz und Bundesnaturschutzgesetz sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die eventuell infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt und eine Reaktion darauf ermöglicht werden. Die Überwachung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Zu nennen sind hier insbesondere die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Vermeidungsmaßnahmen, die im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung überwacht werden, z.B. die Aufstellung von Amphibien-/ Reptilienschutzzäunen und Einhaltung der Maßnahmen zur Bauzeitenregelung zur Gewährleistung des Brutvogelschutzes.

### **3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

*Die Allgemeinverständliche Zusammenfassung wird bis zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 nachgereicht.*

### 3.5 Quellenverzeichnis

Adam, K. / Nohl, W. / Valentin, W. (1986): Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft (Erläuterungsbericht zu einem Forschungsauftrag des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen)

AG Bodenkunde (1982): Bodenkundliche Kartieranleitung

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

Bundesverband Boden (BVB) (1999): Bodenschutz in der Bauleitplanung – Vorsorgeorientierte Bewertung

Frölich & Sporbeck (2010): Leitfaden Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Fortschreibung 2008), herausgegeben vom Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern

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

IWU – Ingenieurbüro Wasser und Umwelt (1996): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, Studie im Auftrag des Ministeriums für Landwirtschaft und Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern

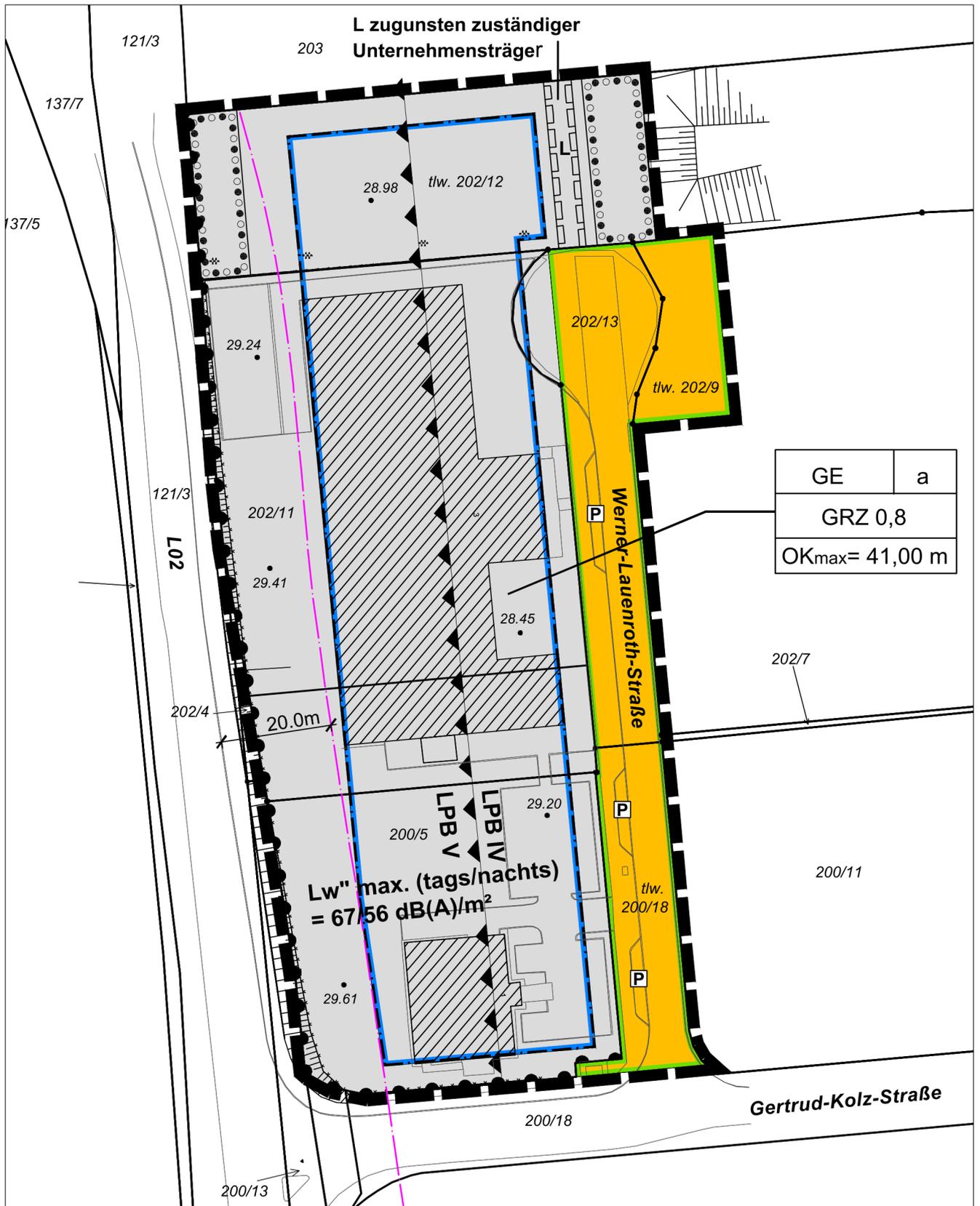
Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2020): Zugriff im Juli 2021 unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

Kaule, G. (1991): Arten- und Biotopschutz

LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen; Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2

Marks, R. et al. (Hrsg.) (1992): Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes. Schr.R., Forschungen zur deutschen Landeskunde, Zentralausschuss für deutsche Landeskunde (Hrsg.), Bd. 229

MLU (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), Neufassung 2018; herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

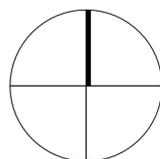


**Gemeinde Lüdersdorf  
Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung  
Teil A: Planzeichnung**

Datum: 02.11.2021

Projekt-Nr. P579

Maßstab 1 : 1.000



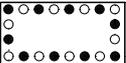
**PROKOM**  
STADTPLANER UND  
INGENIEURE GMBH

■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck  
Tel.: 0451 / 610 20-26  
luebeck@prokom-planung.de

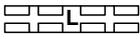
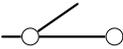
□ Richardstraße 47  
22081 Hamburg  
Tel.: 040 / 22 94 64-14  
hamburg@prokom-planung.de

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	<b>I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	
	<b>1 Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	<b>2 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b> <b>§§ 16 bis 21 BauNVO</b>
OK <sub>max</sub> = 41,00 m	Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN als Höchstmaß ± rd. 12,00 m über vorhandenem Gelände	§ 18 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
	<b>3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b> <b>§§ 22 und 23 BauNVO</b>
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	<b>4 Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	<b>5 Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</b>
	Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmimmissionen	
LPB V	Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 und 4109-2 mit den LBP IV und V siehe Teil B - Text -, Ziffer 1.5	
Lw" max.= 67/56 dB(A)	maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel pro m <sup>2</sup> tags/nachts	
	<b>6 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB</b>
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	

Stand: 02.11.2021

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	<p><b>7 Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen</p> <p>L zugunsten zuständiger Unternehmensträger</p>	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12, 4. Änderung	
	<b>II DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>	<b>§ 9 Abs. 6 BauGB</b>
	Parkplatz	
	<b>III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>	<b>§ 9 Abs. 6 BauGB</b>
	20 m Anbauverbotszone zur Landesstraße 02	§ 31 Abs. 1 StrWG-MV
	<b>III PLANUNTERLAGE</b>	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
202/11	Flurstücksnummer	
28.98	Geländehöhe Bestand über NHN	
	Gebäude Bestand	

## **Gemeinde Lüdersdorf – B-Plan Nr. 12, 4. Änderung**

### **Teil B – Text –**

#### **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**(§ 9 BauGB, § 1 - 23 BauNVO)**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

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

- 1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.
- 1.1.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und eine Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)**

Die im Gewerbegebiet festgesetzte maximal zulässige Oberkante von baulichen Anlagen darf durch Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen, Blitzableiter usw. überschritten werden. Diese Ausnahmen dürfen den Anteil von 10% der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

##### **1.3 Bauweise**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im Gewerbegebiet dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

##### **1.4 Nebenanlagen**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ebenerdige Lagerplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

##### **1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Unternehmensträger, die unterirdischen Leitungen zu unterhalten.

## 1.6 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 1.6.1 Flächenbezogene Schalleistungspegel

Für das Gewerbegebiet werden folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_w$  in dB(A) je m<sup>2</sup> festgesetzt:

67 dB(A) pro m<sup>2</sup> tags und 56 dB(A) pro m<sup>2</sup> nachts

### 1.6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen im Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet muss den Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV und V entsprechen (siehe Planzeichnung). Die Außenbauteile der Gebäudefassaden müssen mindestens folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8, hinsichtlich der Luftschalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)		Büroräume
LPB IV	erf. $R'_{W, res}$	35 dB
LPB V	erf. $R'_{W, res}$	40 dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf.  $R'_{W, res}$  ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

## 1.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

1.7.1 Im Gewerbegebiet sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gebietseigene Bäume und Sträucher zu pflanzen. Es sind Gehölze der Pflanzenliste 1 in mindestens der vorgegebenen Pflanzqualität zu verwenden.

1.7.2 Die im Gewerbegebiet als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.7.3 Im Gewerbegebiet ist im Vorgarten, d.h. im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, je anliegendem Grundstück, je angefangene 30 m Straßenfrontlänge mindestens 1 Baum anzupflanzen. Für die anliegenden Grundstücke ist die Straßenfrontlänge die Länge der Grundstücke, mit der das Grundstück an der Erschließungsstraße angrenzt.

Es sind die Arten der Pflanzenliste 2 in mindestens der vorgegebenen Pflanzqualität zu verwenden. Die Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 12 qm aufweisen.

1.7.4 Im Gewerbegebiet ist je Grundstück, hinter der straßenseitigen Gebäudefront, je angefangene 15 m Grundstückslänge entlang der westlichen Grundstücksgrenze, mindestens 1 Baum in Reihe anzupflanzen; dabei darf der Pflanzabstand zwischen den Bäumen in der Reihe 10,0 m nicht unterschreiten.

Es sind die Arten der Pflanzenliste 2 in mindestens der vorgegebenen Pflanzqualität zu verwenden. Die Baumscheiben müssen je Baum eine Größe von mindestens 12 qm aufweisen.

## **2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO M-V

### **2.1 Werbeanlagen**

2.1.1 Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen darf die Traufhöhe des jeweilig am nächsten gelegenen Gebäudes nicht überschreiten.

2.1.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

### **2.2 Einfriedungen**

Straßenbegleitende Einfriedungen sind im Gewerbegebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis maximal 1,40 m über der Geländeoberfläche (senkrecht gemessen ab der gewachsenen Geländeoberfläche) zulässig.

Als Bezugspunkte für die gewachsene Geländeoberfläche sind die vermessungstechnisch ermittelten Höhen im Plangeltungsbereich maßgebend.

### **2.3 Fassadenbegrünung**

Die nördlichste nach Norden ausgerichtete Außenwandfläche ist in ihrer gesamten Breite mit rankenden oder schlingenden Kletterpflanzen gemäß Pflanzenliste Nr. 3 zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufende zwei Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

## **3 HINWEISE**

### **3.1 Artenschutz §§ 39 und 44 BNatSchG**

#### **Vermeidungsmaßnahme Brutvögel:**

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

#### **Vermeidungsmaßnahme Kammmolch:**

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

### **Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse:**

Vermeidung von Staubbildung und Lichtwirkung in benachbarten Flächen.

### **3.2 Bodenschutz § 2 LBodSchG Mecklenburg-Vorpommern**

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### **3.3 Denkmalschutz § 2, § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern**

Wenn während der Erdarbeiten in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen 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 fünf Werkzeuge 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 (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

### **3.4 Kampfmittel**

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

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

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

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

- 3.5** Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Amtsverwaltung Zarrentin, Kirchplatz 8, 19246 Zarrentin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls bei der Amtsverwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## **ANLAGEN (zu den textlichen Festsetzungen 1.7.1, 1.7.3, 1.7.4 und 2.3)**

### **Pflanzenliste 1**

Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm): Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher (Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm): Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Gewöhnliche Hasel (*Coryllus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euo-  
nymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

### **Pflanzenliste 2:**

Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm): Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Gemeine Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Obstgehölze (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm): Apfel, Birne, Süßkirsche, Pflaume in Sorten

### **Pflanzenliste 3:**

Kletterpflanzen (Solitär, im Container, Höhe 150-200 cm): Kletter-Knöterich (*Polygonum au-  
bertii*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Us-  
suri-Scheinrebe (*Ampelopsis glandulosa*), Waldrebe (*Clematis montana* oder *Clematis vitalba*)

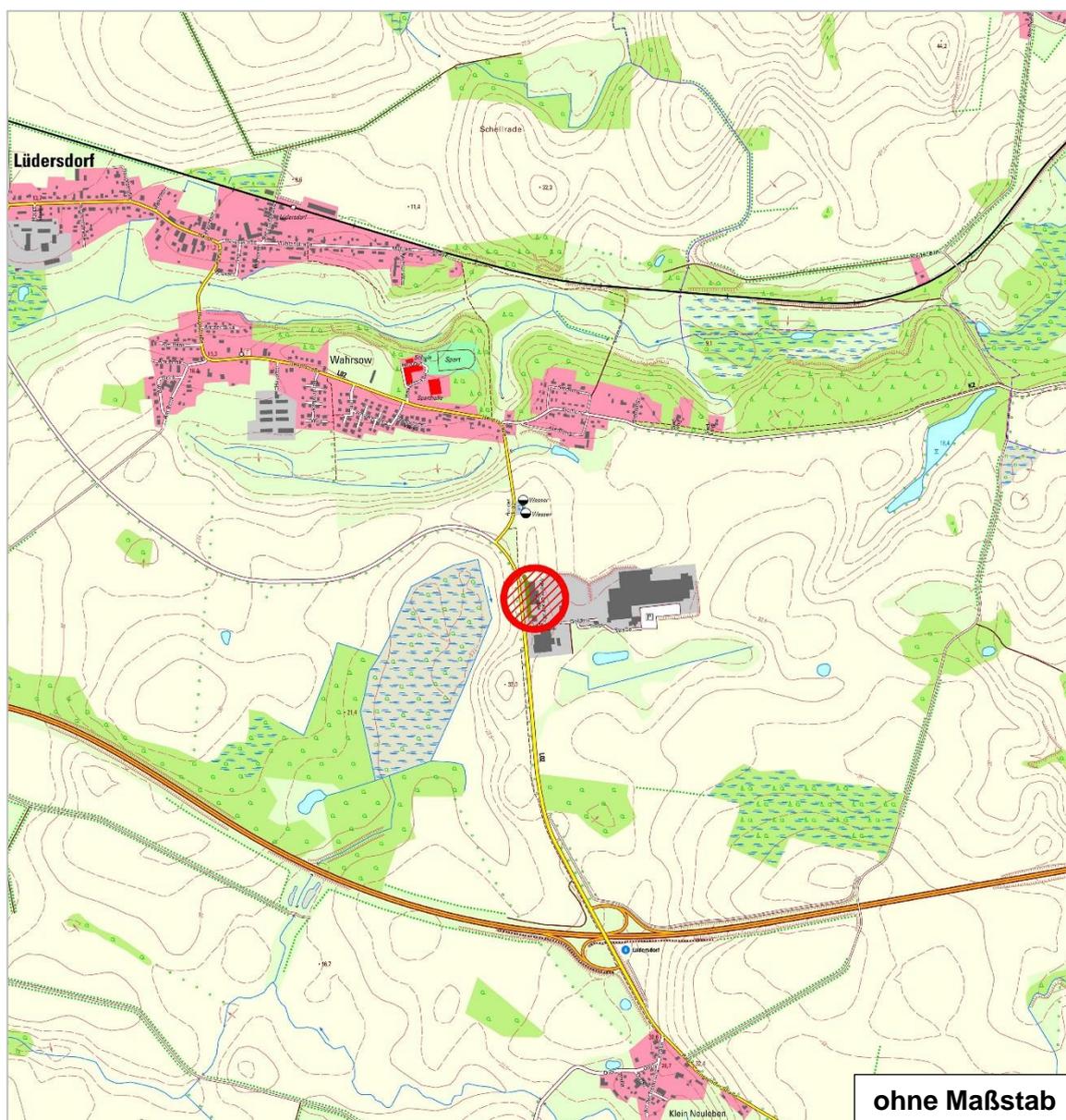
# Gemeinde Lüdersdorf

## Landkreis Nordwestmecklenburg

### Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung

für ein Gebiet südöstlich der Ortslage Wahrsov

### Teil I: Städtebaulicher Teil



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

PROKOM

Stand: 02.11.2021

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass 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>6</b>
3.1	Bisherige Nutzungen und Entwicklungen.....	6
3.2	Natur und Umwelt.....	6
3.3	Denkmalschutz.....	10
3.4	Eigentumsverhältnisse.....	11
3.5	Bisheriges Planungsrecht .....	11
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>13</b>
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern .....	13
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.....	14
4.3	Flächennutzungsplan .....	14
4.4	Landschaftsplan .....	14
<b>5</b>	<b>Planungsgrundsätze / Ziele und Zweck der Planung.....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Begründung der Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.....</b>	<b>16</b>
6.1	Flächenbilanz .....	16
6.2	Art der baulichen Nutzungen .....	16
6.3	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	17
6.4	Bauweise.....	18
6.5	Nebenanlagen .....	18
6.6	Zufahrten .....	19
6.7	Örtliche Bauvorschriften .....	19
6.8	Verkehrliche Erschließung.....	19
6.9	Ver- und Entsorgung .....	20
6.10	Schallschutz .....	21
6.11	Störfallbetriebe .....	24

6.12	Grün, Natur und Landschaft.....	25
6.12.1	Artenschutz.....	25
6.12.2	Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen.....	26
6.13	Denkmalschutz.....	26
<b>7</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>Maßnahmen zur Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.....</b>	<b>27</b>
<b>10</b>	<b>Kosten und Finanzierung.....</b>	<b>27</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>28</b>
<b>12</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>29</b>

## TABELLENVERZEICHNIS

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

## ANLAGEN

- BBS Büro Greuner-Pönicke 2021: Gemeinde Lüdersdorf B-Plan. Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung für ein Gebiet südöstlich der Ortslage Wahrsow. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Ersteinschätzung zur frühzeitigen Beteiligung. Stand: 19.07.2021

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

### **1.1 Planungsanlass**

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

Die Planungen der Firma Werner-Lauenroth sehen zunächst eine Neustrukturierung der bestehenden Gewerbeflächen vor und erweitern diese nach Norden.

Die Flächen des Gewerbegebietes befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereiches des seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 für das Gebiet "südöstlich der Ortslage Wahrsow".

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat am XX.XX.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 gefasst.

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 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

#### Bebauungsplan-Aufstellung im Normalverfahren

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

#### 6. Änderung des Flächennutzungsplans

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

## 2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ist in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Er liegt östlich angrenzend an die L 02, und nördlich der Gertrud-Kolz-Straße. Er umfasst eine Fläche von rund 1,41 ha.

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

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

Der Plangeltungsbereich umfasst die in folgender Tabelle genannten Flurstücke.

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

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück
Lüdersdorf	Wahrsow	1	202/9
Lüdersdorf	Wahrsow	1	202/11
Lüdersdorf	Wahrsow	1	tlw. 202/12
Lüdersdorf	Wahrsow	1	202/13
Lüdersdorf	Wahrsow	1	200/5
Lüdersdorf	Wahrsow	1	tlw. 200/18

An den Geltungsbereich grenzen:

- im Norden: eine Ackerfläche  
angrenzendes Flurstück: 203, Flur 1, Gemarkung Wahrsow, Gemeinde Lüdersdorf
- im Osten: Industriegebiet

angrenzende Flurstücke: 202/7, 202/9 und 200/11, Flur 1, Gemarkung Wahrsow, Gemeinde Lüdersdorf

- im Süden: Gertrud-Kolz-Straße und Industriegebiet  
angrenzende Flurstücke: 200/15, 200/16, 200/17, 200/18, Flur 1, Gemarkung Wahrsow, Gemeinde Lüdersdorf
- im Westen: die Landesstraße 02 mit Fuß- und Radweg  
angrenzende Flurstück: 200/13, 202/4, 121/3, Flur 1, Gemarkung Wahrsow, Gemeinde Lüdersdorf

### **3 Ausgangssituation**

#### **3.1 Bisherige Nutzungen und Entwicklungen**

##### **Nutzungsstruktur**

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

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 mit Bäumen, Sträuchern und Ruderalbewuchs.

##### **Verkehrliche Erschließung**

Der Plangeltungsbereich kann über die L 02 von der A20 und aus Lüdersdorf, die Gertrud-Kolz-Straße und die Werner-Lauenroth-Straße verkehrlich erschlossen werden.

#### **3.2 Natur und Umwelt**

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

##### **Topografie**

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

## **Boden, Bodenschutz/Bodenversiegelungen**

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

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

In einer Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung des Ingenieurbüros Baukontor Dümcke 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 sind anthropogen verändert.

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

## **Wasser, Niederschlagswasser**

Im Plangeltungsbereich gibt es weder stehende Gewässer noch Fließgewässer. Der See bei Wahrsow liegt rd. 1,3 km nordöstlich des Plangeltungsbereichs.

Der Grundwasserflurabstand beträgt > 10 m, die Schutzfunktion der Deckschichten ist hoch.

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

## **Altlasten**

Im Plangeltungsbereich sind bisher keine Altlasten bekannt.

## **Vegetationsbestand**

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

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

---

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

## **Tiere**

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*

In den 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. 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.

### 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 weiterer 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 Staudenfluren zu erwarten. Die genannten Brutvogelgruppen finden im Nahbereich geeignete Bruthabitate in den verschiedenen Sträuchern und Bäumen entlang v.a. des Walles aber auch an der westlichen Straße mit Höhlenbaum.

Die als Brutvogel in Gewerbegebieten häufig vorkommende Haubenlerche (M-V; RL 2, BD; RL 1) findet in sandigen offenen Flächen geeignete Nahrungs- sowie Bruthabitate. „Die Haubenlerche besitzt in M-V eine erhebliche Bedeutung für das Vorkommen der Art im Norddeutschen Tiefland“ (Atlas der Brutvögel in M-V 2006). 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 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 Regenwasserrückhaltebecken 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 direkte betroffenen Gehölze an der Grundstücksgrenze könnten ebenfalls als Landlebensraum genutzt sein.

### *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.

### Umgebung des Plangeltungsbereichs (ca. 4 km Radius)

Die weitere Umgebung ist von der Erweiterung des Gewerbegebietes nicht betroffen.

*Hierfür wird bis zum Entwurf der Begründung eine Datenabfrage durchgeführt, um ggf. auch mobile Arten zu erkennen, die zeitweise den Untersuchungsraum aufsuchen könnten.*

### **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 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, westlich der L 02, befindet sich ein gesetzlich geschützter Moorkomplex bestehend aus Erlen-Birken-Bruchwald, Hexenkraut-Erlen-Eschen-Wald, Pfeifengras-Heidelbeer-Birkenbruch und baumlosen Bereichen bestehend aus ehemaligen Torfstichen (Gewässer und deren Verlandungsbereich) mit Torfmoos-Schwinggras und Rohrkolben-Röhricht.

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

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

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

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

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

### **3.3 Denkmalschutz**

Im Plangeltungsbereich sind keine Baudenkmale vorhanden.

Im Flächennutzungsplan ist in der südlichen Hälfte des Plangeltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ein Bereich mit Bodendenkmalen dargestellt, der dem Denkmalschutz unterliegt. Demnach kann eine Veränderung oder Beseitigung nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen. Zwischenzeitlich ist im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 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.

### **3.4 Eigentumsverhältnisse**

Die gewerblich genutzten Flächen im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 bleiben in Privateigentum, die Straßenverkehrsfläche verbleibt im Eigentum der Gemeinde Lüdersdorf.

### **3.5 Bisheriges Planungsrecht**

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

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

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

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

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

Im Industriegebiet ist ein maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel tags/nachts von 68/57 dB(A)/m<sup>2</sup> festgesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

Festsetzungen blieben bestehen. Textlich wurde der Nutzungskatalog für das neue Gewerbegebiet geregelt.

Bebauungsplan Nr. 12, 2. und 3. Änderung

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



**ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

$\frac{GI}{1}$	$\frac{GI}{2} + \frac{GI}{3} + \frac{GI}{4}$	ZB
GI Industriegebiet	GI Industriegebiet	ZB Versorgungsfläche
a	a	a
0,8	0,8	0,8
(1,6)	(1,2)	(0,8)
max 10% überbaubarer Fläche OK <sub>max</sub> =23,00m über Bezugspunkt	OK <sub>max</sub> =12,00m über Bezugspunkt	OK <sub>max</sub> = 9,00m über Bezugspunkt
max 45% überbaubarer Fläche OK <sub>max</sub> =16,50m über Bezugspunkt		
max 45% überbaubarer Fläche OK <sub>max</sub> =12,00m über Bezugspunkt		

**GI** Industriegebiet (gem. § 9 BauNVO)

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 GRZ 0,8 Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,8  
 GFZ (1,6) Geschoßflächenzahl, GFZ z.B. 1,6  
 OK<sub>max</sub> = 9,00m Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt

**BAUWEISE**  
 a Abweichende Bauweise  
 - - - Baugrenze

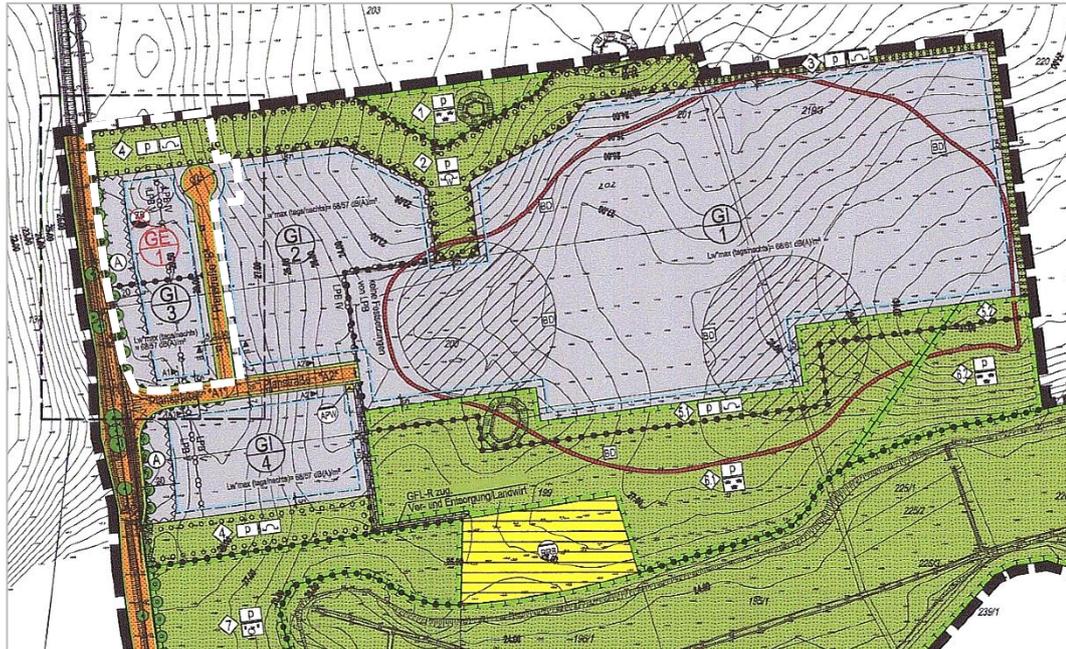
**VERKEHRSFLÄCHEN**  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Öffentliche Parkfläche  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**  
 Flächen für Versorgungsanlagen  
 Regenwasserrückhaltebecken  
 Abwasserpumpwerk  
 Zwischenbehälter

**GRÜNFLÄCHEN**  
 Grünfläche  
 private Grünfläche  
 Schutzpflanzung

**Abb. 1: Auszug aus Bebauungsplan Nr. 12**

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



**ART UND MAß  
DER BAULICHEN NUTZUNG**

$\frac{GI}{1}$	$\frac{GI}{2} + \frac{GI}{3} + \frac{GI}{4}$	<del>SÄ1)</del> $\frac{GE}{1}$	<del>SÄ1)</del> ZB
GI Industriegebiet	GI Industriegebiet	GE Gewerbegebiete	ZB Versorgungsfläche
a	a	a	a
0,8	0,8	0,8	0,8
(1,6)	(1,2)	(0,8)	(0,8)
max. 10% überbaubarer Fläche OK <sub>max</sub> = 23,00m über Bezugspunkt	OK <sub>max</sub> = 12,00m über Bezugspunkt	OK <sub>max</sub> = 9,00m über Bezugspunkt	OK <sub>max</sub> = 9,00m über Bezugspunkt
max. 45% überbaubarer Fläche OK <sub>max</sub> = 16,50m über Bezugspunkt			
max. 45% überbaubarer Fläche OK <sub>max</sub> = 12,00m über Bezugspunkt			

**Abb. 2: Auszug aus 1. Änderung Bauungsplan Nr. 12**

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

### Darstellungen des Flächennutzungsplans in der rechtswirksamen Fassung

Der Flächennutzungsplan in der geltenden Fassung aus dem Jahr 2006 stellt die südliche Hälfte des Plangeltungsbereichs der 4. Änderung des Bauungsplans Nr. 12 als Gewerbegebiet dar. Die nördliche Hälfte wird als "Fläche für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Abwasser" dargestellt.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Landesraumentwicklungsprogramm (2016) liegt der Plangeltungsbereich in einem "Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehm-

men". 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 Tourismusedwicklungsraumes.

#### **4.3 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan vom 19.07.2006 entspricht die im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 dargestellte Flächenaufteilung der Darstellungen "Flächen für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Abwasser" und "Gewerbegebiet" den Festsetzungen "Flächen für Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Zwischenbehälter" und Industriegebiet des Bebauungsplans Nr. 12 aus 2005.

#### **4.4 Landschaftsplan**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hierfür ist im Plangeltungsbereich eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden vorgesehen. Hierdurch ist ein Teilverlust der im Bebauungsplan Nr. 12 und

in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung" verbunden. Die Erweiterung bleibt innerhalb der nördlichen Grenze des Vorranggebietes Gewerbe und Industrie aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.

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

### 6.1 Flächenbilanz

<b>Geltungsbereich 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 12</b>	
<b>gesamt</b>	<b>rd. 14.100 m<sup>2</sup></b>
davon:	
• Gewerbegebiet	rd. 11.630 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsfläche	rd. 2.470 m <sup>2</sup>

### 6.2 Art der baulichen Nutzungen

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

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

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

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

Da bereits in den Industriegebieten Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausgeschlossen sind, werden die Wohnungen auch im Gewerbegebiet grundsätzlich ausgeschlossen, um hier eindeutig eine Orientierung auf

die Ansiedlung von produzierenden Unternehmen zu geben. Wohnungen würden insbesondere bezüglich Immissionen ein Konfliktpotential darstellen und die gewerbliche Produktion einschränken.

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

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

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

Im Gewerbegebiet können Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

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

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

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

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

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

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

#### **6.4 Bauweise**

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

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

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

#### **6.5 Nebenanlagen**

Die Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, damit die Flächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unbebaut bleiben. Hinter der straßenseitigen

Gebäudefront der Hauptgebäude ist die Anbauverbotszone zur L 02 zu berücksichtigen.

## **6.6 Zufahrten**

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

## **6.7 Örtliche Bauvorschriften**

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

Für die Eingrünung des Gewerbegebietes in Richtung Norden ist für das neue Gebäude an der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereichs eine Fassadenbegrünung der nördlichen Außenwandfläche vorgesehen.

Hierfür sind rankende oder schlingende Pflanzen vorgesehen, die an einem Klettergerüst an der Wand hinaufklettern. Aufgrund der maximal zulässigen Höhe des Gebäudes von 12 m über dem vorhandenen Gelände werden Pflanzen vorgeschlagen, die diese Höhe vollständig oder überwiegend erreichen können: Kletterknöterich (*Polygonum aubertii*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Ussuri-Scheinrebe (*Ampelopsis glandulosa*), Waldrebe (*Clematis montana* oder *Clematis vitalba*). Damit die Außenwand zügig und flächig begrünt wird, werden entlang der gesamten nördlichen Außenwand bereits bis zu 2 m hohe Pflanzen (Solitär, im Container, 150-200 cm) im Abstand von jeweils 2 m gepflanzt.

## **6.8 Verkehrliche Erschließung**

### **Straßenverkehr**

#### Äußere Erschließung

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

#### Innere Erschließung

Innerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgt die Erschließung über die Werner-Lauenroth-Straße. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird die Wende-

anlage an der Nordspitze der Werner-Lauenroth-Straße verändert: Von dem Wendehammer wird auf der Westseite ein Teilbereich zu einer Gewerbegebietsfläche umgewandelt. Dafür wird der bisherige Wendehammer nach Osten erweitert in eine Fläche, die unbebaut ist und im Bebauungsplan Nr. 12 als Industriegebiet festgesetzt wurde.

### **Ruhender Verkehr**

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

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

Ein Teil der südöstlich gelegenen Stellplätze wird auf die Rückseite der Hauptgebäude verlegt. Dafür wird die hier befindliche Stellplatzanlage erweitert. Die Zufahrt erfolgt vom neu gestalteten Wendehammer über die neue nördliche Grenze des Gewerbegebietes, hier im Bereich der Abstandsfläche über eine 4 m breite Zufahrt, zu den zukünftigen Stellplätzen auf der Rückseite der Hauptgebäude.

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

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

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

## **6.9 Ver- und Entsorgung**

### **Strom**

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

### **Oberflächenwasser**

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

### **Trinkwasser**

Die Wasserversorgung des Gewerbegebietes erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen.

### **Abwasser**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen.

## **Abfall**

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

## **Brandschutz**

In der Gemeinde Lüdersdorf wird der Brandschutz durch die Freiwillige Feuerwehr gesichert.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes wurden in der Werner-Lauenroth-Straße eine Leitung PE 100 d 225 verlegt und 2 Hydranten errichtet. Ein Hydrant steht rd. 10 m nördlich des Wendehammers, ein weiterer rd. 40 m nördlich der Kreuzung Gertrud-Kolz-Straße/Werner-Lauenroth-Straße. Nach Angaben des Zweckverbandes Grevesmühlen verfügen beide Hydranten bei Einzelentnahme über eine Löschwassermenge von mehr als 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden.

## **6.10 Schallschutz**

### **Bebauungsplan Nr. 12**

Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 (gesamtes damaliges Industriegebiet, siehe Abb. 1) wurde durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler in 2004<sup>2</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 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 (siehe Abb. 3).

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

---

<sup>2</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.

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

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

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

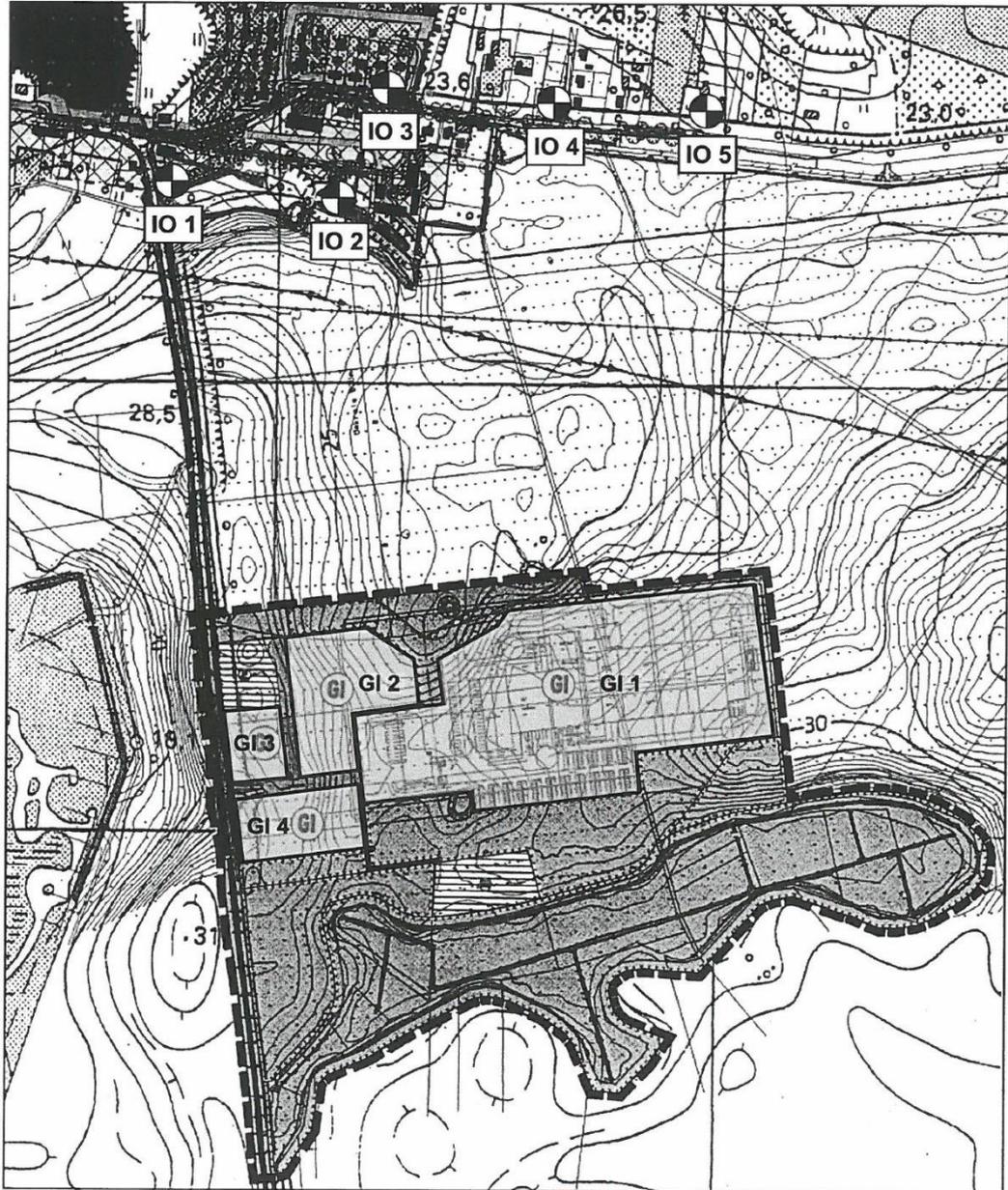
### **1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12**

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

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

Infolgedessen wurden für die Fläche die Festsetzungen zum Schallschutz entsprechend ergänzt. Der IFSP für das Gewerbegebiet wurde so festgesetzt, dass an dem maßgeblichen Immissionsort in der mittleren Siedlung in Wahrsow die Schutzansprüche berücksichtigt sind. Infolgedessen wurde der IFSP im Gewerbegebiet mit 68 dB(A) pro m<sup>2</sup> tags und 57 dB(A) pro m<sup>2</sup> nachts gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 12 unverändert festgesetzt.

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



**Abb. 3: Immissionsorte und Kontingentierungsflächen des B-Planes Nr. 12**  
(Quelle: ibs 2004<sup>3</sup>)

<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 Wahrsov (Emissionskontingentierung GI, Straßenverkehrslärm). Stand: 25.05.2004

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

In der 4. Änderung wird das Gewerbegebiet (in der 1. Änderung GE 1, siehe Abb. 2) nach Norden erweitert und die beiden Teilflächen GE 1 und GI 3 der 1. Änderung werden zu einem GE-Gebiet zusammengefasst. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden beträgt die Gewerbefläche rd. 11.630 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 des Bebauungsplans Nr. 12 jeweils 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.

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.

#### **6.11 Störfallbetriebe**

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie<sup>4</sup>, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung langfristig sicherzustellen. Zwar ist die Seveso-II-Richtlinie mit Wirkung zum 01.06.2015 durch Art. 32 der am 13.08.2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie)<sup>5</sup> aufgehoben worden. Der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie.

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

---

<sup>4</sup> Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (ABl. L 10 vom 14.01.1997, S. 13), in der durch die Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 16.12.2003 (ABl. L 345, S. 97) geänderten Fassung.

<sup>5</sup> Richtlinie 2012/18EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 4.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, ABl. L 197/1 vom 24.07.2012, S. 1.

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

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

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

## **6.12 Grün, Natur und Landschaft**

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

### **Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

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

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

#### **6.12.1 Artenschutz**

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

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. Der Ausgleich kann multifunktional mit dem Ausgleich für Boden und Pflanzen erfolgen.

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.

*Der abschließende artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird bis zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 erstellt.*

### **6.12.2 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen**

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

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

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

Aus den Berechnungen im Umweltbericht ergibt sich folgender Kompensationsflächenbedarf:

5.325 m<sup>2</sup> EFÄ<sup>6</sup> für Funktionsverlust + 1.255 m<sup>2</sup> EFÄ für Versiegelungseffekte  
insgesamt: **Gesamtkompensationserfordernis in Höhe von 6.580 m<sup>2</sup>**

*Die Kompensation wird im weiteren Verfahren bis zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 nachgereicht.*

### **6.13 Denkmalschutz**

Der Teilbereich mit der Darstellung eines Bodendenkmals im Flächennutzungsplan innerhalb des Plangeltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 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 und somit durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 keine Bodendenkmale betroffen sein werden.

---

<sup>6</sup> Eingriffsflächenäquivalent

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.

## **7 Umweltbericht**

Siehe Teil II der Begründung.

## **8 Nachrichtliche Übernahmen**

### **Anbauverbotszone**

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

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

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

## **10 Kosten und Finanzierung**

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

Zusammenfassende Kostenübersicht (die Gemeinde Lüdersdorf betreffend):

- unmittelbar: keine
- mittelbar: keine

## **11 Hinweise**

### **Artenschutz §§ 39 und 44 BNatSchG**

Für die Arten Zauneidechse, Kreuzkröte und Knoblauchkröte können bei einer Bauzeit von April bis Mitte Oktober Verbotstatbestände ausgeschlossen werden, wenn ein Amphibien- und Reptilienzaun errichtet wird (Vermeidungsmaßnahme 1). Der das Projekt vor Vandalismus und Diebstahl schützende Zaun muss zudem einen Individuenaustausch von Kleintieren zwischen dem Plangebiet und der Umgebung ermöglichen und muss daher eine Bodenfreiheit von 0,2 m aufweisen (Vermeidungsmaßnahme 2). Um Tötungstatbestände durch Brutaufgabe der Vögel zu vermeiden, müssen die Bauarbeiten außerhalb der Hauptbrutzeit stattfinden (Baudurchführung außerhalb der Monate März-August/Juli) oder aus den Wintermonaten kontinuierlich in die Brutzeit fortgeführt werden (Vermeidungsmaßnahme 3). Bei einer Bauzeit zwischen Mitte Oktober und Ende März sind die Vermeidungsmaßnahmen 1 und 3 nicht erforderlich.

Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen 1 bis 3 können die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. (1) Nr. 1 (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten), Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs-, Wanderungszeiten) sowie Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) der streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-RL sowie der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der der EU-VRL ausgeschlossen werden.

### **Bodenschutz § 2 LBodSchG Mecklenburg-Vorpommern**

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sind unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

### **Denkmalschutz § 2, § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern**

Denkmale im Sinne dieses Gesetzes sind Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.

Bodendenkmale sind bewegliche oder unbewegliche Denkmale, die sich im Boden, in Mooren sowie in Gewässern befinden oder befanden. Als Bodendenkmale gelten auch Zeugnisse, die von menschlichen und mit diesem im Zusammenhang stehenden tierischen und pflanzlichen Leben in der Vergangenheit künden, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, die durch nicht mehr selbständig erkennbare Bodendenkmale hervorgerufen worden sind, sofern sie die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen.

Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DSchG ein öffentliches

Interesse besteht, hat dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge 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.

## **12 Beschluss**

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

Lüdersdorf, den .....

---

Erhard Huzel  
- Bürgermeister -

**Umweltbericht**  
**zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12**

**Teil II der Begründung**

Stand 02.11.2021

---

Gemeinde Lüdersdorf

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	1
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fach- planungen sowie ihre Berücksichtigung .....	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>7</b>
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Um- weltzustandes und der Umweltmerkmale einschließlich Prognose .....	7
	über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	7
2.1.1	Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit .....	7
2.1.2	Schutzgut Pflanzen.....	8
2.1.3	Schutzgut Tiere .....	13
2.1.4	Schutzgut Boden und Fläche.....	17
2.1.5	Schutzgut Wasser.....	19
2.1.6	Schutzgüter Klima und Luft.....	20
2.1.7	Schutzgut Landschaft .....	21
2.1.8	Schutzgut kulturelles Erbe .....	24
2.1.9	Wechselwirkungen.....	24
2.1.10	Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen .....	25
2.1.11	Kumulierende Wirkungen.....	25
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung.....	26
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	27
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	27
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen .....	27
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	29
2.5	Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten.....	31
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>32</b>

3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	32
3.2	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	33
3.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	33
3.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	33
3.5	Quellenverzeichnis.....	34

### **Tabellenverzeichnis**

Tab. 1:	Bewertung der Biotoptypen.....	11
Tab. 2:	Flächenanteile der Biotoptypen im Plangeltungsbereich.....	12
Tab. 3:	Durch Biotopverlust oder -veränderung betroffene Vegetationsbestände.....	13
Tab. 4:	Ableitung des Biotopwerts .....	29
Tab. 5:	Ermittlung des Kompensationserfordernisses für dauerhafte Inanspruchnahme (Biotopverlust bzw. -veränderung) .....	30

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Lage im Raum .....	1
---------	--------------------	---

### **Anhang**

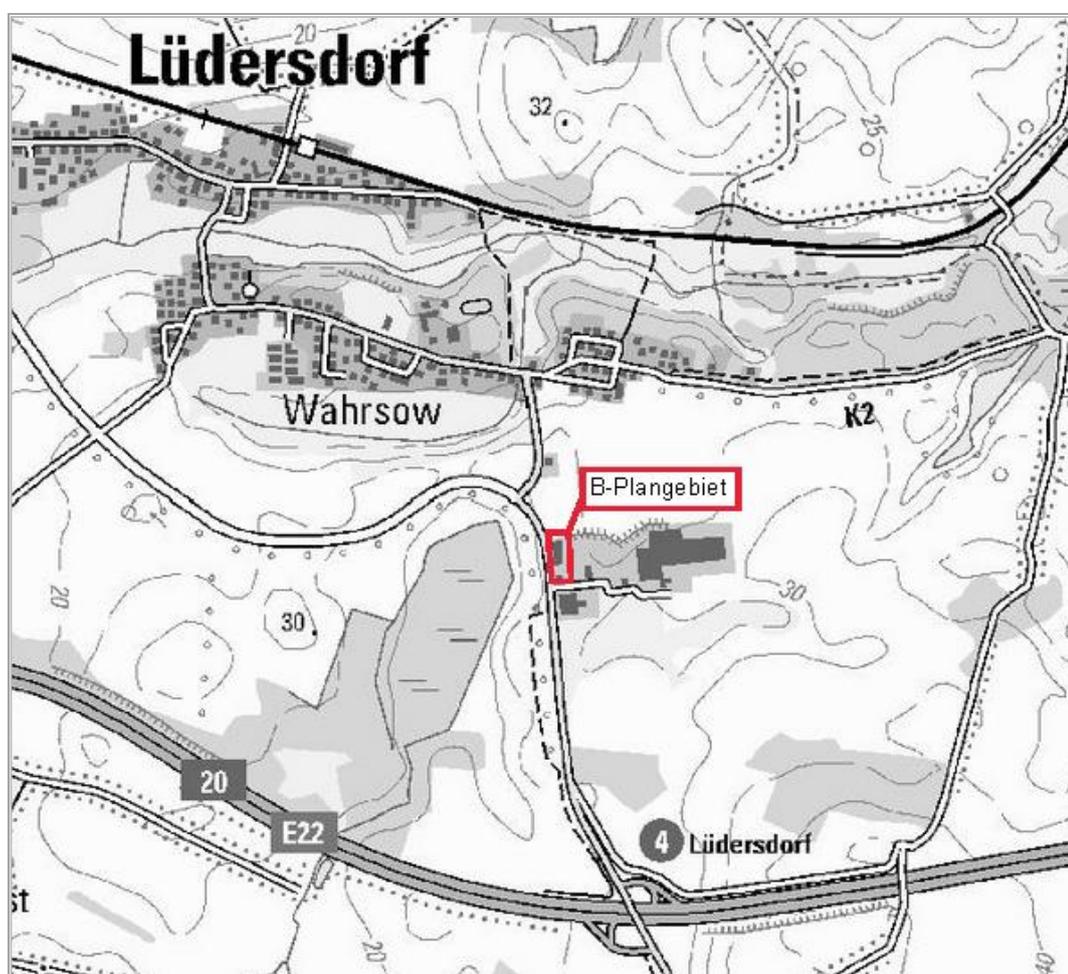
Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen.....	Maßstab 1:1.000
Legende zum Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen .....	Maßstab 1:1.000

# 1 Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Südöstlich der Ortslage Wahrsow in der Gemeinde Lüdersdorf befindet sich ein Gewerbe- und Industriegebiet. Für die Neustrukturierung einer Teilfläche des bestehenden Gewerbegebietes und die Erweiterung dieser Teilfläche Richtung Norden hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 beschlossen.

Der Plangeltungsbereich grenzt westlich an die L 02, nördlich an eine Ackerfläche, südlich an die Gertrud-Kolz-Straße und östlich an das Industriegebiet (vgl. Abb. 1). Die Fläche des Plangeltungsbereichs beträgt ca. 1,41 ha.



**Abb. 1: Lage im Raum**

Durch die Erweiterung einer Teilfläche des Gewerbegebietes und der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 können im B-Plangebiet 2.104 m<sup>2</sup> mehr Fläche versiegelt werden als bisher zulässig. Zusätzlich wird durch die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche eine Freifläche auf 280 m<sup>2</sup> und eine bereits verdichtete Fläche auf

210 m<sup>2</sup> vollversiegelt. Das im Plangeltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin einem bestehenden und bereits genutzten Regenrückhaltebecken zugeführt.

Infolge der Festsetzungen der 4. Änderung des B-Plans Nr. 12 werden eine Ruderalfläche und Einzelbäume sowie ein Siedlungsgehölz teilweise überbaut. Dadurch gehen Habitate von Brutvögeln verloren. Der Ausgleich für den Eingriff in die Biotope wird zusätzlich zum Eingriff in den Boden ausgeglichen. Der Ausgleich wird multifunktional mit dem Ausgleich für die Tiere erbracht.

*Die Kompensation wird im weiteren Verfahren bis zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 nachgereicht.*

## **1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung**

Für die zum Bebauungsplan durchzuführende Umweltprüfung sind insbesondere das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz, das Bundesbodenschutzgesetz sowie das Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern von Belang.

### **Umweltschützende Belange in Fachgesetzen**

**§ 1 Abs. 5** sowie **§ 1a BauGB**<sup>1</sup>: Bauleitpläne sollen u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

**§§ 1, 2 BNatSchG**<sup>2</sup>: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

**§ 20 NatSchAG**<sup>3</sup> **M-V**: Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von in § 20

---

<sup>1</sup> BauGB = Baugesetzbuch

<sup>2</sup> BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz

<sup>3</sup> NatSchAG = Naturschutzausführungsgesetz

Abs. 1 NatSchAG M-V genannten Biotopen oder in Abs. 2 genannten Geotopen führen können, sind verboten.

Zu beachten sind auch die Vorschriften zum Baumschutz (**§ 18 NatSchAG M-V**).

**§ 1 BBodSchG<sup>4</sup>:** Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

**§ 1 LBodSchG<sup>5</sup> M-V:** Alle, die auf Boden einwirken oder dieses beabsichtigen, haben sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen. Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

**§ 1 WHG<sup>6</sup>:** Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

**§ 1 BImSchG<sup>7</sup>:** Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

**§ 50 BImSchG:** Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und

---

<sup>4</sup> BBodSchG = Bundesbodenschutzgesetz

<sup>5</sup> LBodSchG= Landesbodenschutzgesetz

<sup>6</sup> WHG = Wasserhaushaltsgesetz

<sup>7</sup> BImSchG = Bundesimmissionsschutzgesetz

unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

### **Eingriffsregelung**

**§ 18 BNatSchG:** Über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz ist nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

### **Artenschutz**

**§ 44 Abs. 1 BNatSchG:** Es ist u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu töten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

**§ 44 Abs. 5 BNatSchG:** Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gilt für die Zugriffsverbote: 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 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffene Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

### **Fachplanungen**

#### **RREP Westmecklenburg**

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011) grenzt der Plangeltungsbereich des B-Plans an einen weitläufigen Tourismusraum/Tourismuseentwicklungsraum. Dabei ist das Gewerbegebiet, welches in einem Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie liegt, von dem Tourismusraum in der Darstellung ausgeschlossen. Das Vorranggebiet grenzt an ein regionales Straßennetz mit Anbindung an die A 20. Gemäß dem Textteil zum RREP Westmecklenburg besteht in diesen Gebieten ein Vorrang von gewerblichen Nutzungen gegenüber anderen Nutzungsansprüchen, sodass die Änderung und Erweiterung

einer Teilfläche des Gewerbegebietes den Zielen der Raumentwicklung Westmecklenburgs nicht entgegenstehen.

### **LEP Mecklenburg-Vorpommern**

Ähnlich der Darstellungen des RREP, ist die Fläche des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes in dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (2016) als Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen dargestellt.

Als Aufnahme eines Standortes für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen sind verschiedene Kriterien zu erfüllen, unter anderem müssen die Flächen naturschutzfachlich konfliktarm sein. Als eines der Ziele ist im Textteil zum LEP formuliert: „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.“

Zusätzlich verläuft um die Darstellung als Standort für Industrie und Gewerbe ein Vorbehaltsgebiet Tourismus.

### **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Das B-Plangebiet gehört zur Landschaftszone "Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte", hier zur Großlandschaft und Landschaftseinheit "Westmecklenburgische Seenplatte".

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan (1. Fortschreibung, September 2008) ist der Bereich des B-Plangebietes durch eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung, jedoch einer sehr hohen Bedeutung des nutzbaren Grundwasserangebotes geprägt. Das Landschaftsbildpotenzial nördlich des Gewerbe- und Industriegebietes wird mit Stufe 2 von insgesamt 4 Stufen als mittel bis hoch vermerkt. Gemäß der Karte IV ist das bestehende Gewerbe- und Industriegebiete nicht als störendes Landschaftsbildelement aufgeführt. Weiterhin befinden sich keine wertvollen Landschaftsbildelemente innerhalb des Plangeltungsbereichs. Gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie sind ebenfalls keine Flächen mit wertvollem Landschaftsbildpotenzial im Plangeltungsbereich abgebildet. Hier wurde der Landschaftsbildraum „Ackerplatte von Selmsdorf – Lüdersdorf – Schlagsdorf“ insgesamt mit mittel bewertet.

Durch die Umstrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes gehen somit keine wertvollen Landschaftsbildelemente verloren.

### **Flächennutzungsplan**

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lüdersdorf von 2006 liegt der Großteil des Plangeltungsbereichs innerhalb eines Gewerbegebietes. Der nördliche Teil des Gewerbegebietes ist als Fläche für Versorgungsanlagen, hier für Abwasser abgebildet. Innerhalb des Gewerbegebietes befinden sich Bereiche mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen jedoch mit

Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde überbaut werden dürfen. Östlich der Fläche für Versorgungsanlagen ist eine unterirdische 20 kV Leitung dargestellt.

Entsprechend der 4. Änderung des B-Plans Nr. 12 wird ebenfalls der Flächennutzungsplan für die Erweiterung einer Teilfläche des Gewerbegebietes geändert.

### **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf von 2004 ist in dem Bereich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes eine landwirtschaftliche Nutzfläche, welche ackerbaulich genutzt wird, im Bestand dargestellt. Entlang der L 02 sind Einzelbäume abgebildet. Die Fortschreibung des Landschaftsplans ist derzeit in Aufstellung.

### **Schutzgebiete und -objekte**

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Bereich des B-Plangebietes und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden.

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete befinden sich westlich und südwestlich in über 3 km Entfernung zum B-Plangebiet. Westlich des B-Plangebietes beginnt das FFH-Gebiet DE 2130-302 „Herrenburger Binnendüne und Duvennester Moor“ ab einer Entfernung von ca. 3 km. Ein weiteres FFH-Gebiet DE 2230-305 „Braken (bei Utecht)“ liegt südwestlich des Plangeltungsbereichs in ca. 3,3 km Entfernung. Das letztgenannte FFH-Gebiet ist Bestandteil eines großflächigen EU-Vogelschutzgebietes DE 2331-471 „Schaalsee-Landschaft“, das ca. 3,2 km entfernt vom B-Plangeltungsbereich beginnt.

Bei den nächstgelegenen Schutzgebieten nach nationalem Naturschutzrecht handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“, das nordwestlich der Ortschaft Lüdersdorf in ca. 2,5 km Entfernung zum B-Plangebiet liegt und das Naturschutzgebiet „Wakenitzniederung“ in ca. 3,5 km Entfernung, westlich des B-Plangeltungsbereichs.

Es befinden sich weder geschützte Landschaftsbestandteile noch gesetzlich geschützte Biotop im B-Plangebiet.

### **Berücksichtigung der genannten Vorgaben im Rahmen der Planung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen weder dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg noch den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Den Zielaussagen des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans wird durch die Festsetzungen des B-Plans nicht widersprochen.

Derzeit befindet sich die Fortschreibung des Landschaftsplans in der Aufstellung, sodass das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet und dessen teilweise Erweiterung in den Bestand und die landschaftsplanerischen Maßnahmen des Landschaftsplans der Gemeinde Lüdersdorf integriert werden können.

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wird auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf geändert, sodass die teilweise Erweiterung des Gewerbegebietes in den Flächennutzungsplan integriert wird.

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale einschließlich Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **2.1.1 Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Menschen geht es in erster Linie um Gesundheit und Wohlbefinden im Sinne der Grunddaseinsfunktionen.

##### *Wohn- und Wohnumfeldfunktion*

Die dem B-Plangebiet am nächsten gelegenen Wohnbebauungen befinden sich in nördlicher Richtung in ca. 480 m Entfernung, am südlichen Ortseingang von Wahrsow. Zwischen dem B-Plangebiet und dem Ortseingang befinden sich weite Ackerflächen und Gehölze der Ortsrandeingrünung von Warshow.

##### *Erreichbarkeit und Ausstattung für die Feierabend- und Naherholung*

Einseitig der an das B-Plangebiet angrenzenden L 02 verläuft ein Fuß- und Radweg. Aufgrund der Lage direkt neben der Landesstraße und der daraus resultierenden Lärmbelastung durch Verkehr ist der Weg für Erholungssuchende nicht attraktiv. Weitere nutzbare Wege, insbesondere für Erholungssuchende, sind im Umfeld des B-Plangebietes nicht vorhanden.

#### **Prognose der Auswirkungen**

Während der Bauzeit kann es im B-Plangebiet zu einer erhöhten Geräuscentwicklung infolge des Anlieferverkehrs und der Bautätigkeit kommen. Deren Wirkungen werden jedoch von der Lärmkulisse der benachbarten Landesstraße überlagert. Außerdem befinden sich keine empfindlichen Bereiche wie Wohnnutzungen oder für Erholungszwecke attraktive Flächen angrenzend an das B-Plangebiet.

Die Schallemissionen aus dem Gewerbe- und Industriegebiet wurden bereits mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 12 untersucht und bewertet (vgl. Ziffer 6.10, Begründung zur 4. Änderung B-Plan Nr. 12). Durch die teilweise Erweiterung des Gewerbegebietes infolge der 4. Änderung des B-Plans Nr. 12 würden sich die Immissionskontingente in der nächstgelegenen Ortschaft Wahrsow um 1dB(A) gegenüber den zulässigen Immissionskontingenten des B-Plans Nr. 12 und der 1. Änderung des B-Plans Nr. 12 erhöhen.

Um die Immissionskontingente der Erweiterung des Gewerbegebietes im Plangeltungsbereich mit den zulässigen Immissionskontingenten der 1. Änderung des B-Plans Nr. 12 gleichzustellen, werden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) des erweiterten Gewerbegebietes in der 4. Änderung vorsorglich 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.

Bei Beachtung dieser Festsetzungen sind relevante Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden von Menschen allgemein insgesamt nicht zu befürchten.

Dieses gilt auch für Auswirkungen auf Erholungssuchende bzw. die landschaftsbezogene Erholung, siehe auch Kap. 2.1.7.

### **2.1.2 Schutzgut Pflanzen**

Zur Beschreibung der bestehenden Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangeltungsbereich wurde im Juni 2021 eine Biotoptypenkartierung anhand der aktuellen Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH – Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013, Heft 2, 3. Auflage) durchgeführt.

Nachfolgend werden zunächst die im Plangeltungsbereich und seinem Umfeld (Untersuchungsgebiet) vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet. Der Bestandsplan (Anhang 1) bildet die im Folgenden beschriebenen Biotop- und Nutzungstypen ab.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Gewerbe- und Industriegebietes von Lüdersdorf, liegt östlich der L 02, nördlich der Gertrud-Kolz-Straße und schließt die Werner-Lauenroth-Straße mit ein. Östlich und südlich des Plangebietes schließen weitere Gewerbe- und Industrieflächen an. Das Gewerbe- und Industriegebiet und dessen Umgebung ist geprägt durch anthropogen beeinflusste, zum Teil intensiv gepflegte Biotope. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine extensiv genutzte Fläche mit angelegten Einzelbäumen sowie ein Teil einer Ackerfläche. Die intensiv genutzte Ackerfläche erstreckt sich weitläufig nördlich des Plangebietes.

#### Landwirtschaftliche Flächen

Am nördlichen Rand des B-Plangebietes und nördlich des B-Plangebietes befindet sich eine intensiv genutzte Ackerfläche auf sandigen Böden (ACS), die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mit Getreide bestellt war. Im Umfeld des Gewerbe- und Industriegebietes befinden sich weitere Ackerflächen, z.B. westlich der L 02.

#### Gehölzbestände

Angrenzend an die im Plangeltungsbereich bestehenden Gewerbeflächen und die L 02 befinden sich mehrere Siedlungsgehölze und Siedlungsgebüsche, zumeist

aus heimischen Gehölzarten. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm sind dabei nicht vorhanden. Die Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (PWX) grenzen im Plangeltungsbereich nördlich an die Gewerbefläche, bestehende Stellplätze, eine Freifläche und eine Wendeanlage. Als dominante Arten sind Hänge-Birken, Spitz-Ahorn, Wild-Apfel, verschiedene Weiden sowie Feld-Ahorn, Hasel, Weißdorn, Hunds-Rose und Schlehen zu nennen. Bereiche, die deutlich mehr Sträucher als Bäume aufweisen, sind im Bestandsplan als Siedlungsgebüsche heimischer Gehölzarten (PHX) dargestellt. Die Siedlungsgebüsche bestehen überwiegend aus Schlehen, Holunder und Weiden. Zusätzlich zu flächigen Gehölzen sind im Untersuchungsgebiet auch Einzelbäume vorhanden. Nördlich der bestehenden Gewerbefläche und südlich des Ackers wurden auf einer Ruderalfläche 14 Einzelbäume neu angepflanzt. Sie dienen der Eingrünung des Gewerbe- und Industriegebietes und bestehen überwiegend aus Hainbuchen, vereinzelt sind auch Eichen, ein Wild-Apfel, eine Vogelkirsche und eine Winter-Linde vorhanden. Die Einzelbäume weisen einen Stammdurchmesser von rd. 10 cm auf.

Zusätzlich zu den Siedlungsgehölzen heimischer Arten sind innerhalb des Plangeltungsbereichs auch Siedlungshecken mit nicht heimischen Arten (PHW), wie z.B. Zwergmispeln vorhanden. Die Siedlungshecken befinden sich zumeist bei Gebäudeeingängen und Zuwegungen.

#### Ruderalbewuchs

Der Bereich, in dem die Einzelbäume gepflanzt wurden, ist durch eine Staudenflur auf nährstoffreichen Böden geprägt. Die ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) ist artenreich und durch viele Nitrophyten gezeichnet. Als Charakterarten sind die folgenden vorhanden: Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-Kerbel (*Anthriscus sylvestris*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Ackerschachtelhalm (*Equisetum arvense*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Breit-Wegerich (*Plantago major*), Kleiner Klee (*Trifolium dubium*), Krauser Ampfer (*Rumex crispus*), Huflattich (*Tussilago farfara*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*). Östlich der Ruderalfläche befindet sich eine Aufschüttung mit ruderalen Staudenfluren auf den Hangflächen. Die Artenzusammensetzung ist ähnlich den der bereits genannten Arten, zusätzlich setzt hier eine Verbuschung durch Jung-Gehölze, wie z.B. Ahorn ein.

#### Gewässer bzw. Gräben

Innerhalb der ruderalen Staudenflur befindet sich entlang des Radweges nordwestlich des Gewerbe- und Industriegebietes ein Graben. Es handelt sich vermutlich um einen Entwässerungsgraben, der zweitweise wasserführend ist und extensiv bewirtschaftet wird (FGX). Zum Teil kommen im Bereich des Grabens Brombeeren vor.

### Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen

Den größten Flächenanteil im B-Plangebiet nimmt das vorhandene Gewerbegebiet (OIG) ein. Das Gewerbegebiet umfasst mehrere Gebäude und Hallen sowie deren Zuwegungen und Abstellflächen. Lediglich andere Flächen, angrenzend an das Gewerbegebiet, mit einer weiteren expliziten Nutzung werden differenziert betrachtet, wie z.B. vollversiegelte Parkplätze/Stellplätze (OVP) und die Rasenflächen um die bestehenden Gebäude. Bei den Rasenflächen wird hierbei nach der Artenzusammensetzung unterschieden. Rasenflächen mit geringer Artenanzahl und häufig vorkommenden Arten sind im Bestandsplan als artenarmer Zierrasen (PER) dargestellt. Diese Rasenflächen werden intensiv gemäht und bestehen aus Arten, wie z.B. Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*) und Breit-Wegerich (*Plantago major*). Die artenreichen Zierrasenflächen (PEG) weisen neben den bereits genannten Arten zusätzlich noch weitere Arten auf, wie Kleiner Klee (*Trifolium dubium*), Feldklee (*Trifolium arvense*), behaarte Wicke (*Vicia hirsuta*), Vogelwicke (*Vicia cracca*), kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*). Bei den Rasenflächen entlang der Straße L 02 setzt aufgrund der extensiven Nutzung eine Verbuschung ein.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere asphaltierte Straßen (OVL). Während westlich des Plangeltungsbereichs die L 02 und südlich die Gertrud-Kolz-Straße verläuft, befindet sich innerhalb des Plangeltungsbereichs die Werner-Lauenroth-Straße. Östlich der L 02 verläuft weiterhin ein mit Asphalt vollversiegelter Fuß- und Radweg (OVF). Am nördlichen Ende der Werner-Lauenroth-Straße befindet sich ein Wendehammer. Östlich des Wendehammers besteht eine Wirtschaftsfläche (OVU), welche zeitweise befahren wird und mit Sand und Schotter durch Verdichtung teilversiegelt ist.

Östlich der Wirtschaftsfläche befindet sich eine Freifläche mit Spontanvegetation (PEU), für die gemäß bestehendem B-Plan Nr. 12 eine Überbauung vorgesehen ist.

### **Bewertung**

Die naturschutzfachliche Wertstufe der Biotoptypen in Mecklenburg-Vorpommern wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ (Reg.) und „Gefährdung“ (Gef.) in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Die Werte sind in Anlage 3 „Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufe der Biotoptypen“ der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) – Neufassung 2018 entnommen.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs kommen keine geschützten Biotoptypen vor. Im Einzelnen ist die Bedeutung der im Plangeltungsbereich und dessen Umfeld vorkommenden Biotoptypen der Tab. 1 zu entnehmen:

**Tab. 1: Bewertung der Biotoptypen**

Bezeichnung der Biotoptypen		Naturschutzfachliche Wertigkeit		Schutzstatus		Lage	
Code	Name	Reg.	Gef.	§	FFH-LRT	Im Plangebiet	Im Umfeld
<b>OIG</b>	Gewerbegebiet	0	0	-	-	x	-
<b>OVL</b>	Straße	0	0	-	-	x	x
<b>OVF</b>	Versiegelter Rad- und Fußweg	0	0	-	-	-	x
<b>OVU</b>	Wirtschaftsfläche	0	0	-	-	x	-
<b>OVP</b>	Parkplatz	0	0	-	-	x	-
<b>PEU</b>	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	0	1	-	-	x	x
<b>PER</b>	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	-	x	x
<b>PEG</b>	Artenreicher Zierrasen	0	1	-	-	-	x
<b>FGX</b>	Graben, trockengefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung	1	2	-	-	-	x
<b>RHU</b>	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandort	2	1	-	-	x	x
<b>PWX</b>	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1	-	-	x	x
<b>PHX</b>	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1	1	-	-	x	x
<b>PHW</b>	Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	0	0	-	-	x	-
<b>ACS</b>	Sandacker	0	0	-	-	-	x

Die Flächenanteile der oben genannten Biotoptypen im B-Plangebiet zeigt folgende Tabelle:

**Tab. 2: Flächenanteile der Biotoptypen im Plangeltungsbereich**

<b>Biotoptyp</b>	<b>Code</b>	<b>Fläche (rd. in m<sup>2</sup>)</b>
Gewerbegebiet	OIG	3.430,0
Straße	OVL	1.465,0
Versiegelter Rad- und Fußweg	OVF	355,0
Wirtschaftsfläche	OVU	210,0
Parkplatz	OVP	2.360,0
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	PEU	280,0
Artenarmer Zierrasen	PER	3.100,0
Artenreicher Zierrasen	PEG	275,0
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte	RHU	1.730,0
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	PWX	400,0
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	PHX	130,0
Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzarten	PHW	75,0
Sandacker, intensiv genutzt	ACS	290,0
<b>SUMME</b>		<b>14.100,0</b>

Wie die Übersicht zeigt, dominieren im Plangeltungsbereich Biotoptypen mit relativ geringer ökologischer Wertigkeit. Zusätzlich sind noch 14 frisch gepflanzte Einzelbäume im Plangeltungsbereich mit geringer Wertigkeit vorhanden. Biotoptypen mit einer mittleren Wertigkeit (ruderales Staudenfluren und Siedlungsgehölz) nehmen nur rd. 15% der Fläche des Plangeltungsbereichs ein. Ökologisch hochwertige Biotope sind im Plangeltungsbereich überhaupt nicht vorhanden.

Die biologische Vielfalt im Sinne des § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen) ist aktuell als gering zu bewerten.

### **Prognose der Auswirkungen**

Die Umsetzung der Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 wird zu einer Veränderung der Biotopsituation im nördlichen Bereich des Plangeltungsbereichs führen. Die ruderales Staudenflur wird entfernt, überbaut und zum Teil mit Gehölzen bepflanzt. 10 Einzelbäume innerhalb der ruderalen Staudenflur werden entfernt, nur 4 der östlich gelegenen, frisch gepflanzten Einzelbäume bleiben erhalten. Das Siedlungsgehölz nördlich angrenzend an die bestehende Gewerbefläche wird entfernt. Zusätzlich entfällt der Teilbereich des Ackers und der Freifläche mit Spontanvegetation innerhalb des Plangeltungsbereichs.

Für die innerhalb des Plangeltungsbereichs vorkommenden Rasenflächen ist gemäß der vorhergehenden Bebauungspläne eine Überbauung geregelt und wurde bereits bilanziert. So ist ein Verlust von Biotoptypen für die Bilanzierung nur im nördlichen Bereich des B-Plangebietes zu berechnen.

**Tab. 3: Durch Biotopverlust oder -veränderung betroffene Vegetationsbestände**

<b>Betroffener Biotoptyp</b>	<b>Betroffene Fläche (rd. in m<sup>2</sup>)</b>
Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	280,0
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte	1.730,0
Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	400,0
Sandacker, intensiv genutzt	290,0

Gemäß den landesrechtlichen Bilanzierungs-Vorschriften (Hinweise zur Eingriffsregelung 2018) erfordert die oben aufgeführte Biotopveränderung im Plangeltungsbereich Kompensationsmaßnahmen (vgl. Kap. 2.4.2).

Geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen. Streng oder besonders geschützte Pflanzenarten oder geschützte Einzelbäume sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen, da solche Vorkommen im Plangeltungsbereich nicht vorhanden sind.

Aus den obigen Ausführungen wird deutlich, dass weder mit Verlusten hochwertiger Biotope oder Artvorkommen, noch mit erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen ist.

Auch mit Beeinträchtigungen in der Umgebung vorhandener Schutzgebiete ist nicht zu rechnen, allein schon aufgrund der großen Abstände zu diesen Schutzgebieten.

### 2.1.3 Schutzgut Tiere

Der Faunistische Bestand wird dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des BBS Büros Greuner-Pönicke 2021 entnommen. In der Ersteinschätzung zur frühzeitigen Beteiligung ist der faunistische Bestand 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*

In den 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. 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.

## 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 weiterer 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 Staudenfluren zu erwarten. Die genannten Brutvogelgruppen finden im Nahbereich geeignete Bruthabitate in den verschiedenen

Sträuchern und Bäumen entlang v.a. des Walles aber auch an der westlichen Straße mit Höhlenbaum.

Die als Brutvogel in Gewerbegebieten häufig vorkommende Haubenlerche (M-V; RL 2, BD; RL 1) findet in sandigen offenen Flächen geeignete Nahrungs- sowie Bruthabitate. „Die Haubenlerche besitzt in M-V eine erhebliche Bedeutung für das Vorkommen der Art im Norddeutschen Tiefland“ (Atlas der Brutvögel in M-V 2006). 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 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 Regenwasserrückhaltebecken 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 direkte betroffenen Gehölze an der Grundstücksgrenze könnten ebenfalls als Landlebensraum genutzt sein.

#### *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.

#### Umgebung des Plangeltungsbereichs (ca. 4 km Radius)

Die weitere Umgebung ist von der Erweiterung des Gewerbegebietes nicht betroffen.

*Hierfür wird bis zum Entwurf der Begründung eine Datenabfrage durchgeführt, um ggf. auch mobile Arten zu erkennen, die zeitweise den Untersuchungsraum aufsuchen könnten.*

### **Prognose der Auswirkungen**

Die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten werden nach § 44 BNatSchG in drei Kategorien eingeteilt. Zu prüfen sind Tötungen von geschützten Arten, Störung von Tieren sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das geplante Vorhaben, bzw. die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.

#### Tötung von geschützten Arten

Als Brutvögel sind Arten der Gehölze und Staudenfluren zu erwarten, deren Lebensraum direkt überbaut wird. Für Brutvögel ist die Tötung von Tieren in der Brutzeit nicht auszuschließen, sodass eine Bauzeitenregelung erforderlich wird.

Quartiere für Fledermäuse werden ausgeschlossen, sodass baubedingt keine Tötung von Fledermäusen erfolgt.

Der Kammmolch wurde im Landlebensraum im nördlichen Gehölzsaum nicht ausgeschlossen. Es wäre daher die Tötung von Tieren bei Gehölzfällung und Baufeldfreimachung möglich. Da das hier angepflanzte Gehölz keine besondere Eignung als Lebensraum aufweist (z.B. keine Gewässer, kein Totholz etc.), ist die Art eher auf der Wanderung zu oder von Laichgewässern, wie dem südlichen RRB anzunehmen. Bei Durchführung der Vermeidungsmaßnahme wird daher eine Beeinträchtigung des Kammmolches im Zeitraum der Wanderung vermieden.

Unter den weiteren Artengruppen sind im Bestand keine europäischen geschützten Arten zu erwarten.

#### Störung von Tieren

Innerhalb der Bauzeit können Lärm, Staub und Bewegungen zu geringfügigen Störungen der umgebenden Habitate und damit der dort v.a. vorkommenden Brutvögel führen. Im Bereich der östlich angrenzenden Gehölze und Staudenfluren sind zurzeit wenig Störungen vorhanden. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme zur Bauzeitenregelung werden ggf. lärmempfindliche Arten nicht gestört. Im Gewerbegebiet ist grundsätzlich mit störungstoleranten Arten zu rechnen. Es werden dort keine Arten mit hoher Lärmempfindlichkeit, nach der Arbeitshilfe für Vögel und Straßenverkehr vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, angenommen. Es kann ausgeschlossen werden, dass Störungen zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der örtlichen Populationen führen. Sofern in der Brutzeit gebaut wird (siehe Ziffer 2.4.1 Vermeidungsmaßnahme mit Vergrämung), ist eine Beeinträchtigung brütender Arten östlich angrenzend möglich. Da hier Brutvögel in dichtem Gehölz oder dichter Staudenflur brüten, wird angenommen, dass die Brutplätze auch bei Beginn von Bauarbeiten in der Brutzeit nicht aufgegeben werden und damit keine Tötung oder erhebliche Störung ausgelöst wird.

Fledermäuse können Tagesquartiere in benachbarten Gebäuden oder Gehölzen haben. Für diese wird eine Störung durch Lärm hier jedoch keine Erheblichkeit i.S. des Artenschutzes erreichen. Eine Störung durch Staub und Licht ist nicht auszuschließen und auf ein Minimum zu reduzieren.

Störungen des Kammmolches werden nicht erwartet, da die Art als wenig störungsempfindlich einzustufen ist. Staub als Störung wird durch Vermeidungsmaßnahmen begrenzt.

#### Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Der betroffene Bereich stellt nur einen kleinen Teil von Lebensstätten in dem nördlichen Randbereich mit Mosaik aus Gehölzen und ruderaler Staudenflur dar. Diese bleiben zwar im größeren Teil erhalten. Es sind jedoch durch die überplante Fläche ganze Reviere oder Habitate betroffen. Es ist daher eine Kompensation erforderlich.

Auf der Fläche sind Nahrungsgäste zu erwarten, so auch die Haubenlerche. Der Verlust eines Teils des Nahrungshabitates ist nicht entscheidend für den Fortbestand der prüfungsrelevanten Arten einschließlich der Haubenlerche. Der Raumbedarf z.B. der Haubenlerche von 1 bis 5 ha wird auch bei Verlust der überplanten Fläche nicht unterschritten. Dennoch ist im Hinblick auf das zukünftige Bebauen des Gebietes zu berücksichtigen, dass geeignete Lebensräume und Nahrungshabitate erhalten bleiben. Insofern ist der Erhalt der Nahrungsflächen, d.h. trocken magerer Offenflächen mit Insektenvorkommen sicher zu stellen.

Für den Kammmolch und Fledermäuse ist der Verlust von Teillebensraum nur eingeschränkt bedeutsam. Fledermausquartiere sind nicht betroffen. Die Nahrungsfläche wird durch die für Vögel vorgesehene Kompensation ausreichend erhalten. Für den Kammmolch ist die Gehölzfläche aufgrund der geringen Bedeutung nicht maßgebend für den Erhalt der Lebensstätte.

#### **2.1.4 Schutzgut Boden und Fläche**

Das B-Plangebiet liegt in der Landschaftszone "Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte", welche die Endmoränenstadien des Hochglazials der Weichselvereisung umfasst.

Die Geländeoberfläche im Plangeltungsbereich ist annähernd eben. Die Höhen liegen zwischen ca. 28 m üNHN im nördlichen Bereich und ca. 30 m üNHN im südlichen Bereich.

Gemäß dem Umwelt-Kartenportal des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG 2020) stehen im B-Plangebiet sandige Substrate an. Als Bodenart wird Sand-/ Tieflehm-Braunerde / Braunerde-Podsol /Fahlerde aufgeführt.

Vor dem Neubau der Bauwerke des Gewerbegebietes und dem Bau der Werner-Lauenroth-Straße wurde in 2006 eine Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung der Baukontor Dümcke GmbH durchgeführt. Gemäß der Untersuchungen

sind die Untergrundverhältnisse durch oberflächlich weich organisch anstehende Auffüllungen aus stark und schluffigen Fein- und Mittelsanden geprägt. Unterhalb der Auffüllungen folgen sandige Geschiebeböden, in die Sandlagen eingelagert sind.

Inzwischen ist ein Großteil des Bodens im Plangeltungsbereich durch Bauwerke, Nebenanlagen, Straßen und Zuwegungen versiegelt. Eine natürliche Bodenfunktion ist im Bereich der Versiegelungen nicht zu erwarten. Die Rasenflächen des Gewerbegebietes sind anthropogen überprägt, sodass auch hier keine natürliche Bodenfunktionen zu erwarten sind. Nördlich der vorhandenen Bauwerke besteht eine überwiegend natürliche Ruderalfläche, welche keine Versiegelung oder starke anthropogene Einflüsse erkennen lässt. Der Boden der unversiegelten Fläche ist geprägt durch seine natürlichen Bodenfunktionen. Der Bodenfunktionsbereich lässt sich gemäß der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern (IWU 1996) folgendermaßen charakterisieren:

Der unversiegelte Boden nördlich des Gewerbegebietes weist eine Ackerzahl von 54 auf. Das Ertragspotenzial ist mittel. Der Boden weist eine mäßige Nährstoffversorgung, ein geringes Puffervermögen und eine gute Filterleistung auf. Die Gefahr der Anreicherung von Schadstoffen ist mittel.

Die Böden weisen hinsichtlich der Bodenfunktionen lediglich eine allgemeine und mittlere Bedeutung auf.

Hinweise auf Altablagerungen und über die oben genannten Störungen hinausgehende Bodenbelastungen liegen derzeit nicht vor.

### **Prognose der Auswirkungen**

Während der Bauzeit könnte es durch baulich bedingte Schadstoffemissionen potenziell zu lokalen Verunreinigungen des Bodens kommen, die jedoch als sehr geringfügig einzuschätzen sind, da durch die heutigen relativ hohen technischen Standards von Fahrzeugen und Baumaschinen und den sachgerechten und vorsichtigen Umgang mit Treib- und Schmierstoffen lediglich der Eintrag durch baubedingte Luftschadstoffausstoß verbleibt.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes ist mit einer zusätzlichen Versiegelung des Bodens gegenüber dem bereits zulässigen Versiegelungsgrad verbunden. Für das Gewerbegebiet bleibt die in bereits früheren Bebauungsplänen für das Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzte GRZ von 0,8 erhalten. Durch die Erweiterung des Plangeltungsbereichs vergrößert sich die Gewerbefläche von rd. 9.000 m<sup>2</sup> auf rd. 11.630 m<sup>2</sup>. Bei einer Differenz von rd. 2.630 m<sup>2</sup> und einer zulässigen GRZ für die Gewerbefläche von 0,8 ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von rd. 2.104 m<sup>2</sup>.

Entgegen der Planung der früheren Bebauungspläne wird infolge der Umsetzung der Festsetzungen der 4. Änderung des B-Plans Nr. 12 die Straßenverkehrsfläche vergrößert. Aufgrund der Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im Bereich des Wendehammers und der Überbauung der Wirtschaftsfläche sowie der Freifläche

mit Spontanvegetation, kommt es zu einer Versiegelung einer bereits stark verdichteten Fläche auf rd. 210 m<sup>2</sup> und zu einer Versiegelung einer Freifläche auf rd. 280 m<sup>2</sup>.

Im Bereich der voll versiegelten Flächen gehen alle Bodenfunktionen verloren, so dass gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Im Hinblick auf den Aspekt „Fläche“ bzw. „Flächen(aus)nutzung“ ist die Planung als relativ günstig zu beurteilen, da eine Fläche genutzt wird, auf der sich bereits überwiegend bauliche Anlagen befinden und die von überbauten Flächen (Landesstraße sowie Gewerbe- und Industriegebiet) eingeschlossen wird.

### **2.1.5 Schutzgut Wasser**

#### *Oberflächenwasser*

Oberflächengewässer in Form von Stand- und Fließgewässern sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Das nächstgelegene Standgewässer ist der See bei Wahrsow in rd. 1,3 km Entfernung zum B-Plangebiet.

Die nächstgelegenen Fließgewässer sind ein Graben, der durch das Gewerbe- und Industriegebiet zu der südlich des Gewerbe- und Industriegebietes gelegenen Moorfläche führt und der Schattiner Graben innerhalb der Moorfläche westlich der L 02 in rd. 120 m Entfernung zum B-Plangebiet.

#### *Grundwasser*

Der Grundwasserflurabstand liegt im Bereich des Plangeltungsbereichs bei >10 m unter Flur (Kartenportal Umwelt 2020). Gemäß der Baugrunduntersuchung der Baukontor Dümcke GmbH ist generell mit Stauwasserbildung auf den bindigen Bodenschichten zu rechnen.

Aufgrund der großräumigen Flächenversiegelung durch das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet wird das anfallende Oberflächenwasser in ein Regenrückhaltebecken südlich des Gewerbe- und Industriegebietes geleitet. Die Gewerbeflächen im Plangeltungsbereich tragen aufgrund der Versiegelung nicht zur Grundwasserneubildung bei. Im nördlichen, unversiegelten Teil des Plangeltungsbereichs liegt die mittlere Grundwasserneubildung bei 125,2 mm/a, damit ist es potenziell nutzbar, jedoch mit hydraulischen Einschränkungen verbunden. Als Einschränkungen sind lokale Fehlstellen genannt. Der Schutz des Grundwassers vor Stoffeinträgen ist aufgrund der bindigen Deckschichten mit Mächtigkeiten > 10 m als hoch einzustufen (Kartenportal Umwelt 2020).

## **Prognose der Auswirkungen**

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Beeinträchtigungen des Grundwassers könnten durch Kraft- und Schmierstoffe verursacht werden, die in Transportfahrzeugen und Baumaschinen verwendet werden. Versehentliche Einträge in den Boden sind zwar nicht völlig auszuschließen, jedoch ist diese Gefahr aufgrund der heutigen hohen Standards in der Fahrzeugtechnik sehr gering und durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang mit diesen Stoffen in der Regel zu vermeiden. Die Gefahr einer Grundwasserver- schmutzung wird daher als gering eingeschätzt.

Das im Plangeltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird auch weiterhin dem bestehenden und bereits genutzten Regenrückhaltebecken zugeführt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser tritt somit nicht ein.

### **2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft**

Der Plangeltungsbereich liegt in einem Bereich, in dem ein atlantisches Klima herrscht. Die atlantischen Einflüsse führen zu relativ hohen Niederschlägen in der Größenordnung von im Mittel ca. 575 – 600 mm/Jahr, so dass der Bereich als relativ niederschlagsreich einzustufen ist (Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Fortschreibung 2008). Die vorherrschende Windrichtung ist West mit Schwerpunkt Südwest. Das atlantische Klima ist typischerweise relativ mild, strenge Frostperioden treten nur selten auf.

Im Plangeltungsbereich wird durch die überwiegende Versiegelung keine Bedeutung für eine Kaltluftproduktion angenommen. Wälder als Frischluftquellgebiete sind im und angrenzend an das B-Plangebiet nicht vorhanden. Die nächste Waldfläche befindet sich beim Pellmoor westlich der L 02 in rd. 120 m Entfernung zum Plangeltungsbereich. Im B-Plangebiet vermögen lediglich die Siedlungsgehölze und Siedlungsgebüsche nördlich des Gewerbegebietes Luftschadstoffe zu binden und zu filtern, eine Funktion als Frischluftquellgebiete haben diese Gehölze nicht.

Die Luftqualität wird einerseits durch die Lage im ländlichen Raum und andererseits durch die Lage in einem Gewerbe- und Industriegebiet sowie die Nähe zur Autobahn bestimmt. Da von der Planung keine relevanten Wirkungen auf die Luftqualität zu erwarten sind, wird hier auf eine detailliertere Analyse verzichtet.

## **Prognose der Auswirkungen**

Während der Bauzeit kann es zu einer vorübergehenden Beeinträchtigung der Luftqualität durch baulich bedingte Abgas- und Staubemissionen kommen. Diese sind unter Berücksichtigung der Lage angrenzend an eine Landesstraße als geringfügig und nicht als erheblich zu bewerten.

Die Gewerbefläche im Plangeltungsbereich selbst hat keine Bedeutung für die Kaltluftbildung. In der Umgebung befinden sich Flächen in großem Umfang (Ackerflächen) mit Funktionen für die Kaltluftbildung, sodass die Erweiterung des

Gewerbegebietes nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des örtlichen Kleinklimas führt.

Die durch die Festsetzungen der 4. Änderungen des B-Plans Nr. 12 entstehenden Verluste von Siedlungsgehölzen auf einer Fläche von rd. 400 m<sup>2</sup>, haben keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Frischluftproduktion, da die bestehende Fläche des Gehölzes zu gering für ein Frischluftquellgebiet ist.

Da durch das bestehende Gewerbegebiet im Plangeltungsbereich keine erheblichen Luftschadstoffemissionen entstehen, wird auch die Erweiterung nicht zu einer Beeinträchtigung der Luftqualität führen. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Luft und Klima sind insgesamt als sehr gering und unerheblich zu bewerten.

### **2.1.7 Schutzgut Landschaft**

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der den Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet, da Lebensformen und Lebensräume wesentlich zu den Eindrücken der Betrachter beitragen.

Gemäß der landesweiten Analyse der Landschaftspotenziale (IWU 1996) gehört das B-Plangebiet zur Landschaftsbildeinheit „Ackerplatte von Selmsdorf – Lüdersdorf - Schlagsdorf“. Diese ist durch großflächige landwirtschaftlich genutzte Flächen charakterisiert, die durch Hecken, Alleen und Knicks gegliedert werden. Das Relief innerhalb der Landschaftsbildeinheit ist bewegt, wodurch sich Aussichtspunkte in die Landschaft ergeben.

Im Einzelnen stellt sich die Situation im Bereich des B-Plangebietes und seiner näheren Umgebung wie folgt dar:

#### *Landschaftsbildqualität*

Im Allgemeinen wird die Landschaftsbildqualität eines Landschaftsausschnitts anhand der Kriterien Vielfalt, Eigenart und Naturnähe bewertet, wobei die Vorbelastung aufgrund früherer Landschaftsveränderungen in die Bewertung dieser Kriterien mit einfließt (ADAM/NOHL/VALENTIN 1986).

Als Unterkriterien für die Bewertung der Vielfalt eines Landschaftsraumes gelten Reliefvielfalt, Flächenvielfalt und Strukturvielfalt. Die Reliefvielfalt ist im Plangeltungsbereich gering, da die Geländeoberfläche hier weitgehend eben ausgeprägt ist. Lediglich im Umfeld des B-Plangebietes, z.B. westlich der L 02 sind Geländesprünge von rd. 10 m bis in die Niederung des Moores vorhanden. Die Flächenvielfalt ist im Plangeltungsbereich ebenfalls als gering einzustufen, da mit Ausnahme der nördlich gelegenen Siedlungsgehölze und Siedlungsgebüsche sowie der Ruderallfläche nur Gewerbeflächen im B-Plangebiet vorhanden sind. In der näheren Umgebung ist die Flächenvielfalt trotz der weitläufigen Ackerflächen aufgrund der vorhandenen Moor und Waldflächen als mittel einzuordnen. Die Strukturvielfalt ist

im B-Plangebiet als gering einzustufen, da außer den oben genannten Siedlungsgehölzen und -gebüschern keine naturnahen Strukturen vorhanden sind. Westlich der L 02 ist die Strukturvielfalt mit einer Moorfläche, Wald, Acker und einem Graben vergleichsweise höher. Insgesamt ist die Vielfalt im Plangeltungsbereich daher als gering einzustufen.

Naturnähe ist im Plangeltungsbereich nicht gegeben, durch die Nutzung als Gewerbegebiet und die Pflege der Siedlungsgehölze und Siedlungsgebüsche sind im B-Plangebiet nur anthropogen überprägte Strukturen vorhanden. Die umliegenden Ackerflächen weisen nur eine geringe Naturnähe auf. Naturnähere Strukturen befinden sich, z.B. wie oben genannt, westlich der L 02.

Die Eigenart ist anhand eines Vergleichs mit der historischen Eigenart (maßgeblich ist hier der Zeitpunkt vor dem Einsetzen der Industrialisierung der Landwirtschaft, d.h. etwa Mitte bis Anfang des vorigen Jahrhunderts) zu bewerten.

Auf den Karten der Preußischen Landesaufnahme (um das Jahr 1900) ist im Bereich des B-Plangebietes eine durch zahlreiche in Nord-Süd-Richtung verlaufende Knicks gegliederten Feldflur erkennbar. Alle anderen prägenden Elemente der heutigen Landschaft, die Landesstraße sowie die südlich gelegene Autobahn sind dagegen neueren Ursprungs. Ebenso ist das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet erst im 21. Jahrhundert entstanden, d.h. dass der Eigenartserhalt im Plangeltungsbereich und seiner näheren Umgebung als gering zu bewerten ist. Die ursprüngliche Eigenart der Landschaft ist hier heute nicht mehr erkennbar.

Der Landschaftsbildraum wird gemäß dem gutachtlichen Landschaftsrahmenplan mit einer mittleren bis hohen Bedeutung bewertet. Die Landschaftsbildeinheit erhält wiederum eine mittlere Bewertung für die Schutzwürdigkeit der Landschaftsbildeinheit „Ackerplatte von Selmsdorf – Lüdersdorf - Schlagsdorf“. Die Bewertung der Schutzwürdigkeit der Landschaftsbildeinheit wurde 1994 erstellt, zu einem Zeitpunkt, an dem das Gewerbe- und Industriegebiet noch nicht vorhanden war. Im Ergebnis der oben aufgeführten Bewertungen ist somit durch das Vorhandensein des Gewerbe- und Industriegebietes für den Bereich des B-Plangebietes eine insgesamt geringe Landschaftsbildqualität anzunehmen.

#### *Visuelle Verletzlichkeit*

Neben der Landschaftsbildqualität ist auch die visuelle Verletzlichkeit einer Landschaft für die Beurteilung von Auswirkungen der Planung von Bedeutung.

Für den Plangeltungsbereich wird aufgrund der geringen Landschaftsbildqualität, der Prägung durch bereits großflächig vorhandene landschaftsverändernde Nutzungen und naturfernen Flächenausprägungen, auch aus dem unmittelbar angrenzenden Umfeld, von einer geringen bis mittleren visuellen Verletzlichkeit ausgegangen. Der östliche Ortsteil von Wahrsow, der dem Gewerbe- und Industriegebiet am nächsten liegt, ist durch Gehölze weitgehend eingegrünt.

### *Erlebbarkeit*

Die Erlebbarkeit bzw. das Erholungspotenzial einer Landschaft ist abhängig von der Zugänglichkeit und der Einsehbarkeit, insbesondere durch Ausblicke von vorhandenen Wegen und Siedlungsbereichen.

Sowohl die Erlebbarkeit als auch das Erholungspotenzial im Plangeltungsbereich wird als gering bewertet, da der Bereich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes nicht für Erholungssuchende geeignet ist.

Für Erholungssuchende nutzbare Wege sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Es bestehen kaum Wirtschaftswege im Umfeld des B-Plangebietes, welche jedoch nicht zugänglich sind und auch nicht das B-Plangebiet erreichen. Der einzige benutzbare Weg für Fußgänger und Radfahrer liegt entlang an der L 02. Jedoch ist der Bereich der angrenzenden Landesstraße durch die technische Überprägung und durch die Lärmkulisse für Erholungssuchende unattraktiv.

### **Prognose der Auswirkungen**

Während der Bauphase wird es im Bereich der Baustelle durch Baulärm und visuelle Unruhe von Baufahrzeugen zu zeitlich begrenzten nachteiligen optischen und akustischen Auswirkungen auf das Landschaftsbild kommen. Dabei sind diese im Wesentlichen auf den Plangeltungsbereich beschränkt, da dieser im Westen durch die festgesetzten Bäume und die Gehölzfläche begrenzt wird.

Im nördlichen Bereich des B-Plangebiets wird mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 12 eine Gebäudehöhe von 12,0 m üGOK zulässig. Bisläng liegt die maximal zulässige Gebäudehöhe bei 9,0 m üGOK. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes mit baulichen Anlagen, die 3,0 m höher als die bisher vorhandenen Gebäude sind, kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes im Bereich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes. Infolge der Erweiterung werden weiterhin Gehölzstrukturen nördlich der bestehenden Gewerbefläche entfernt, die derzeit als „Schutzpflanzung“ dienen.

Die Naturnähe, Vielfalt und Eigenart sind für das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet allesamt als gering bewertet. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes werden sich die Kriterien nur geringfügig verringern. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet mit hohen Lagerhallen (maximal zulässige Höhe von 23,0 m) östlich des Plangeltungsbereichs ist insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Erweiterung des Gewerbegebietes zu rechnen.

Dieses gilt auch für die Erholungseignung, die im Plangeltungsbereich praktisch nicht vorhanden ist, so dass auch hier keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten sind.

### **2.1.8 Schutzgut kulturelles Erbe**

Für den Plangeltungsbereich ist gemäß dem Flächennutzungsplan ein Bodendenkmal verzeichnet. Im Rahmen des B-Plans Nr. 12 wurde ein städtebaulicher Vertrag aufgestellt, wonach die Gemeinde die Erschließung an die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH übertragen und somit die Belange des Landesamtes für Bodendenkmalpflege gesichert wurden. Bei den Erdarbeiten war es unerlässlich, dass Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege zugegen waren und eventuell auftretende Funde bergen und dokumentieren konnten. Aufgrund der bereits stattgefundenen Erdarbeiten beim Bau der Gewerbeflächen, ist davon auszugehen, dass sich derzeit keine Bodendenkmale im B-Plangebiet befinden.

#### **Prognose der Auswirkungen**

Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes und dem Bau der Werner-Lauenroth-Straße die Betroffenheiten des Bodendenkmals geregelt wurden und somit durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 keine Bodendenkmale betroffen sein werden.

Wenn während der Erdarbeiten in dem Gewerbegebiet wider Erwarten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen 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 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 (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Unter Beachtung dieser Vorgaben sind keine Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut kulturelles Erbe zu erwarten.

### **2.1.9 Wechselwirkungen**

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen bzw. -beziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt. Komplexe Wechselbeziehungen, die aufgrund spezieller ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen aufweisen und nur über sehr lange

Zeiträume oder gar nicht wiederherstellbar sind, kommen im Plangeltungsbereich nicht vor.

Eine Verstärkung erheblicher Umweltauswirkungen durch sich innerhalb der Wechselbeziehungen negativ verstärkende Wirkungen ist im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

#### **2.1.10 Auswirkungen durch schwere Unfälle, Katastrophen oder Klimawandel**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB sind auch Auswirkungen auf Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der geplanten Anlagen für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, darzulegen.

Die vorliegende Planung lässt keine Vorhaben zu, von denen eine Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgehen könnte.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Umfeld des Plangeltungsbereichs auch keine Betriebe und Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung fallen und von denen die oben genannten Gefahren für die zukünftige Nutzung des B-Plangebietes ausgehen könnten.

Es befinden sich keine derartig erhöhten Geländeformen, so dass infolge von Erdbeben nachteilige Auswirkungen für die Planung entstehen könnten.

Im näheren Umfeld des B-Plangebietes befinden sich keine größeren Oberflächengewässer, die im Plangebiet nachteilige Auswirkungen durch Hochwasserereignisse auslösen können.

Zur Berücksichtigung von Klimawirkungen ist von einem maximalen Zeitraum auszugehen, welcher der Lebensdauer des Vorhabens entspricht. Die im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 geplante Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes verursacht keine erheblichen Mengen an Treibhausgasemissionen. Durch die Planung wird nicht in Ökosysteme mit besonderer Senkenfunktion für Treibhausgase, wie Wälder oder Moore, eingegriffen. Die Planung beeinträchtigt keine Schutzgüter, die infolge des Klimawandels besonders empfindlich sind. Und die Erweiterung des Gewerbegebietes mit baulichen Anlagen ist weder erheblich anfällig gegenüber Hitze noch Kälte. Starkregenereignisse können über das Dachwasser in das vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet werden. Im Plangeltungsbereich sind keine Hochwasserereignisse zu erwarten.

#### **2.1.11 Kumulierende Wirkungen**

Gemäß Anlage 1 Ziffer 2. Abs. b) Ziffern ff) zu § 2 Abs. 4 BauGB und den §§ 2a und 4c BauGB sind die möglichen erheblichen Auswirkungen von Vorhaben und Tätigkeiten benachbarter Plangebiete zu betrachten, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.

Im Plangeltungsbereich und seiner näheren Umgebung sind weitere Vorhaben bzw. Tätigkeiten mit Umweltauswirkungen vorhanden. Zu nennen sind hier die vorhandene Landesstraße, die westlich an das B-Plangebiet angrenzt und das südlich und östlich des Plangeltungsbereichs gelegene Industriegebiet.

Das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet sowie die Erweiterung des Gewerbegebietes liegen in einem Vorranggebiet für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe. Somit wurden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch eine flächige Ausbreitung von Gewerbe und Industrie in diesem Bereich bereits im Vorfeld zugunsten der Siedlungsentwicklung in Kauf genommen.

Im näheren Umfeld des Gewerbegebietes, Industriegebietes und in dem angrenzenden Bereich der Landesstraße sind mit Ausnahme des Moores westlich der L 02 keine Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz vorhanden. Durch das Zusammenwirken der Vorhaben und Tätigkeiten entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Boden, das Wasser, die Pflanzen, die Tiere, die Luft und das Klima die bis in das Gebiet mit spezieller Umweltrelevanz wirken.

Durch die Lage direkt an der Landesstraße und die Nutzung der gleichen Erschließungsstraße (Gertrud-Kolz-Straße) für das Gewerbe- sowie Industriegebiet konnten Flächenversiegelungen von vornherein reduziert werden. Die Erweiterung des Gewerbegebietes nutzt die bereits vorhandenen versiegelten Straßenflächen, so dass natürliche Ressourcen, wie der Boden, sparend eingesetzt werden.

Durch die festgelegten Lärmkontingente werden die Richtwerte an den Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnstandorte durch ein Zusammenwirken des Gewerbe- und Industriegebietes nicht überschritten. Ein Zusammenwirken der Grenzwerte zu Immissionen aus Luftschadstoffen durch das Gewerbe und die Industrie wird im Rahmen von Bauanträgen für neu zu errichtende bauliche Anlagen geprüft.

Insgesamt ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Umwelt durch ein Zusammenwirken der bestehenden und geplanten Vorhaben und Tätigkeiten im Bereich des B-Plangebietes zu rechnen.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die heutige Situation noch länger bestehen bleiben. Das bedeutet, dass der nördliche Teil des Plangeltungsbereichs weiterhin als Ruderalfläche mit Einzelbäumen sowie das Siedlungsgehölz bestehen bleiben würde. Ohne eine Pflege des ruderalen Bereichs würde die Fläche wahrscheinlich mittel- bis langfristig verbuschen und in stärkerem Umfang mit Gehölzen zuwachsen.

In den übrigen Bereichen des Plangeltungsbereichs sind keine relevanten Veränderungen zu erwarten.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung**

Bezüglich der Umweltauswirkungen der Planung ist auf die in Kap. 2.1 beschriebene Prognose der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu verweisen.

### **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung und ggf. zu ihrem Ausgleich zu treffen.

#### **2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

- **Vermeidung von Schadstoffemissionen**

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen in der Bauphase ist eine Gefährdung des Grundwassers und des Bodens durch diese Stoffe zu vermeiden.

- **Technische Maßnahmen zur Vermeidung von Lärmemissionen in der Bauphase**

Zur Vermeidung von unnötigen Lärmemissionen sind nur Baumaschinen und Baufahrzeuge zum Einsatz zu bringen, die dem neuesten Stand der Lärmminimierungstechnik entsprechen.

- **Vermeidung von Beeinträchtigungen zu erhaltender Gehölzstrukturen**

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Bäumen sind die Bäume während der Baudurchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Kronentraufbereiche sind nicht zu befahren, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf in den Kronentraufbereichen nicht gelagert werden. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

- **Maßnahmen zum Sichtschutz**

Im nordwestlichen Bereich des B-Plangebietes wird sowohl ein Erhaltungs- als auch ein Anpflanzgebot festgesetzt. Somit wird das vorhandene Siedlungsgebüsch zwischen dem Rad- und Fußweg und der Erweiterung des Gewerbegebietes verdichtet und bietet einen Sichtschutz der vorbeigehenden und fahrenden Menschen. Die Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind in der Pflanzliste des Teil B - Text - vorgegeben.

Für die Eingrünung des Gewerbegebietes in Richtung Norden ist für das neue Gebäude an der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereichs als Sichtschutzmaßnahme eine Fassadenbegrünung der nördlichen Außenwandfläche vorgesehen.

Hierfür sind rankende oder schlingende Pflanzen vorgesehen, die an einem Klettergerüst an der Wand hinaufklettern. Aufgrund der maximal zulässigen Höhe des Gebäudes von 12 m über dem vorhandenen Gelände werden Pflanzen vorgeschlagen, die diese Höhe vollständig oder überwiegend erreichen können: Kletter-Knöterich (*Polygonum aubertii*), Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*), Pfeifenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Ussuri-Scheinrebe (*Ampelopsis glandulosa*), Waldrebe (*Clematis montana* oder *Clematis vitalba*). Damit die Außenwand zügig und flächig begrünt wird, werden entlang der gesamten nördlichen Außenwand bereits bis zu 2 m hohe Pflanzen (Solitär, im Container, 150-200 cm) im Abstand von jeweils 2 m gepflanzt.

#### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- **Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen von Brutvögeln**

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

- **Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen des Kammmolchs**

Eine Baufeldfreimachung im Zeitraum der Wanderung des Kammmolches im Februar bis einschließlich Juni wird ausgeschlossen. Falls die Einhaltung der Bauzeiten nicht möglich ist, wird der nördliche Bereich des Plangeltungsbereichs durch einen Amphibienzaun abgegrenzt.

- **Vermeidung von baubedingten Störungen der Fledermäuse**

Vermeidung von Staubbildung und Lichtwirkung in benachbarten Flächen.

## 2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Gesetzlich geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

Für die Flächenbeanspruchung im Sinne eines Biotopverlustes bzw. einer Biotopveränderung sowie für die Versiegelung aktuell unbebauter und teilversiegelter Flächen sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der erforderliche Umfang wurde gemäß den aktuell im Land anzuwendenden Vorschriften, den „Hinweisen zur Eingriffsregelung, Stand 2018“ ermittelt. Vorgehensweise und Ergebnis sind im Folgenden aufgeführt.

Zunächst ist für die gesamten durch die Erweiterung des Gewerbegebietes und der Verkehrsfläche überplanten (veränderten) Flächen ein Kompensations-Flächenäquivalent 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 der für den jeweiligen Biotoptyp vorgegebenen Wertstufe (vgl. Tab. 1) leitet das Bewertungsverfahren den (ebenfalls vorgegebenen) Biotopwert ab, siehe folgende Tabelle:

**Tab. 4: Ableitung des Biotopwerts**

Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad <sup>8</sup>
1	1,5
2	3
3	6
4	10

Weiterhin ist der Lagefaktor zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall ist ein Lagefaktor von 0,75 zu verwenden, da das Vorhaben weniger als 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen (hier vor allem die Landesstraße) hat.

Für die Biotopbeseitigung bzw. -veränderung ergibt sich das in folgender Tabelle angegebene Kompensationserfordernis.

<sup>8</sup> Bei Biotopen mit der Wertstufe 0 ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach der oben angegebenden Formel zu berechnen (aus „Hinweise zur Eingriffsregelung“ – Neufassung 2018, S. 5)

**Tab. 5: Ermittlung des Kompensationserfordernisses für dauerhafte Inanspruchnahme (Biotopverlust bzw. -veränderung)**

Betroffener Biotoptyp/ -komplex		Wertstufe	Flächenverbrauch (rd. in m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Lagefaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (rd.)
<b>in Verbindung mit Biotopbeseitigung</b>						
ACS	Sandacker, intensiv genutzt	0	290	1	0,75	217,5 m <sup>2</sup>
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	1.730	3	0,75	3.892,5 m <sup>2</sup>
PEU	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1	280	1,5	0,75	315 m <sup>2</sup>
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2	400	3	0,75	900 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>2.700</b>			
<b>Summe</b>						<b>5.325 m<sup>2</sup></b>

In einem nächsten Schritt ist das Kompensationserfordernis für Versiegelung (Befestigung, Überbauung) zu ermitteln.

Vollversiegelte Flächen werden mit dem Faktor 0,5 multipliziert, teilversiegelte Flächen mit dem Faktor 0,2. Für Flächen, die bereits teilversiegelt sind und in eine Vollversiegelung überführt werden, wird ein Faktor von 0,3 angewendet.

Im vorliegenden Fall sind folgende Flächen zu berücksichtigen:

#### **Vollversiegelung für Gewerbefläche**

Versiegelung Gewerbegebiet durch Erweiterung (GRZ 0,8)	9.304 m <sup>2</sup>
Bereits zulässige Versiegelung (GRZ 0,8)	7.200 m <sup>2</sup>
<b>Differenz</b>	<b>2.104 m<sup>2</sup></b>

#### **Vollversiegelung durch Straßenverkehrsfläche**

Versiegelung einer Freifläche	<b>280 m<sup>2</sup></b>
Versiegelung einer verdichteten Fläche	<b>210 m<sup>2</sup></b>

#### **Kompensationserfordernis für Versiegelung**

Neuversiegelung (Differenz der Vollversiegelung für Gewerbeflächen + Versiegelung einer Freifläche als Straßenverkehrsfläche)

$$2.384 \text{ m}^2 \times 0,5 = 1.192 \text{ m}^2$$

Neuversiegelung (Versiegelung einer verdichteten Fläche)

$$210 \text{ m}^2 \times 0,3 = \underline{63 \text{ m}^2}$$

**Kompensationserfordernis für Versiegelung gesamt: 1.255 m<sup>2</sup>**

Aus den oben aufgeführte Einzelsummen

(5.325 m<sup>2</sup> EFÄ<sup>9</sup> für Funktionsverlust + 1.255 m<sup>2</sup> EFÄ für Versiegelungseffekte)

ergibt sich ein **Gesamtkompensationserfordernis in Höhe von 6.580 m<sup>2</sup>**

In einem nächsten Schritt können kompensationsmindernde Maßnahmen in Abzug gebracht werden. In diesem Fall ist keine Durchführung kompensationsmindernder Maßnahmen möglich.

Durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 entsteht neben dem Eingriff in Pflanzen und Boden auch ein Eingriff in das Schutzgut Tiere. Als Ausgleich für die Überbauung des nördlichen Bereichs des B-Plangebietes ist für die Brutvögel die Wiederherstellung einer Fläche im Verhältnis 1:1 mit einem Mosaik aus Gehölzen und Staudenfluren eher trockenwarmer Standorte erforderlich. Der Ausgleich kann multifunktional mit dem Ausgleich für Boden und Pflanzen erfolgen.

Zusätzlich zum Ausgleichserfordernis sind Maßnahmen außerhalb des Artenschutzes zu empfehlen:

1) Dachflächen können als Gründach gemäß den Ansprüchen der Haubenlerche verfügbargemacht werden. Damit wäre der Habitatverlust, sprich Nahrungshabitat, ausgeglichen.

2) Weiterhin können möglichst viele Flächen als trocken-magere Grünflächen angelegt werden. Ein Verzicht auf Mutterbodenandeckung und Selbstbegrünung oder magere Regiosaat können Nahrungsflächen für Insekten und damit auch Vögel und Fledermäuse entwickeln.

*Die Kompensation wird im weiteren Verfahren bis zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 nachgereicht.*

## **2.5 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten**

Bei der Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 zu berücksichtigen. Nicht erforderlich ist die Prüfung von Standortalternativen, da das Gewerbegebiet in einem ausgewiesenen Vorranggebiet liegt.

---

<sup>9</sup> Eingriffsflächenäquivalent

Der Plangeltungsbereich wird lediglich Richtung Norden erweitert und als Gewerbegebiet festgesetzt. Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereichs ist bereits gemäß den Festsetzungen des B-Plans Nr. 12 und dessen 1. Änderung überbaut. Eine Erweiterung der baulichen Anlagen in Richtung Osten ist durch die angrenzende Werner-Lauenroth-Straße, in Richtung Süden durch die angrenzende Gertrud-Kolz-Straße und in Richtung Westen durch die L 02 ausgeschlossen.

Als einzige Erweiterungsmöglichkeit bleibt die Erweiterung in Richtung Norden. Die im B-Plan Nr. 12 festgesetzte GRZ von 0,8 wird im Rahmen der 4. Änderung des B-Plans Nr. 12 nicht verändert. Lediglich die maximal zulässige Gebäudehöhe wird von ehemals 9,00 m auf 12,00 m verändert, da die Erweiterung der Produktion eines Betriebes anstelle einer Fläche mit Zwischenbehälter für ein Wasserreservoir eine höhere bauliche Anlage erfordert.

Unter Würdigung aller oben genannten Gründe bietet sich keine andere Planungsmöglichkeit an.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Liste der vorliegenden Fachbeiträge, Planungen und Gutachten:

allgemein:

- Bebauungsplan Nr. 12 aus 2005
- 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 aus 2006
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf von 2006
- Landschaftsplan Gemeinde Lüdersdorf von 2004
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg aus 2011
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern aus 2016
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan, 1. Fortschreibung aus 2008

Unterlagen zur Planung im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12:

- Schallschutzuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf (Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004)
- Biotoptypenkartierung (Prokom 2021)
- Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung (Baukontor Dümcke GmbH 2006)

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Ersteinschätzung zur frühzeitigen Beteiligung (BBS Büro Greuner-Pönicke 2021)

Die Bewertung der Lebensräume für Pflanzen / Biotope orientiert sich an KAULE (1991) und dessen Weiterentwicklung bzw. an den Vorschriften des Landes Mecklenburg-Vorpommern für die Bewertung von Biotoptypen (LUNG 2013 und MLU 2018). Die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch und Tiere orientiert sich an MARKS et al. 1992, AG BODENKUNDE 1982 und BUNDESVERBAND BODEN 1999 sowie an den Beurteilungen durch die jeweiligen Fachgutachter und an den in den Fachgutachten zugrunde gelegten Vorschriften bzw. fachlichen Grundsätzen, z.B. die Anlehnung an FRÖLICH & SPORBECK (2010). Die Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an ADAM, NOHL, VALENTIN (1986). Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung (Stand 2018)“.

### **3.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Während der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

### **3.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Überwachung erfolgt im Rahmen der fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz-, Bundesbodenschutz und Bundesnaturschutzgesetz sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die eventuell infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt und eine Reaktion darauf ermöglicht werden. Die Überwachung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Zu nennen sind hier insbesondere die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Vermeidungsmaßnahmen, die im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung überwacht werden, z.B. die Aufstellung von Amphibien-/ Reptilienschutzzäunen und Einhaltung der Maßnahmen zur Bauzeitenregelung zur Gewährleistung des Brutvogelschutzes.

### **3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

*Die Allgemeinverständliche Zusammenfassung wird bis zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 nachgereicht.*

### 3.5 Quellenverzeichnis

Adam, K. / Nohl, W. / Valentin, W. (1986): Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft (Erläuterungsbericht zu einem Forschungsauftrag des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen)

AG Bodenkunde (1982): Bodenkundliche Kartieranleitung

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

Bundesverband Boden (BVB) (1999): Bodenschutz in der Bauleitplanung – Vorsorgeorientierte Bewertung

Frölich & Sporbeck (2010): Leitfaden Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Fortschreibung 2008), herausgegeben vom Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern

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

IWU – Ingenieurbüro Wasser und Umwelt (1996): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, Studie im Auftrag des Ministeriums für Landwirtschaft und Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern

Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2020): Zugriff im Juli 2021 unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

Kaule, G. (1991): Arten- und Biotopschutz

LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen; Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2

Marks, R. et al. (Hrsg.) (1992): Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes. Schr.R., Forschungen zur deutschen Landeskunde, Zentrallausschuss für deutsche Landeskunde (Hrsg.), Bd. 229

MLU (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), Neufassung 2018; herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

# Gemeinde Lüdersdorf B-Plan

## Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung

für ein Gebiet südöstlich der Ortslage Wahrsow

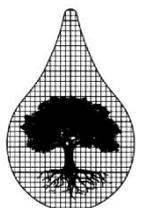
### Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag



Ersteinschätzung zur frühzeitigen Beteiligung

**BBS** Büro Greuner-Pönicke

Russeer Weg 54 24111 Kiel Tel. 0431/69 88 45, Fax: 698533, Funk: 0171-4160840, BBS-Umwelt.de



# **Gemeinde Lüdersdorf B-Plan**

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

für ein Gebiet südöstlich der Ortslage Wahrsow

### **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Ersteinschätzung zur frühzeitigen Beteiligung

**Auftraggeber:**

**PROKOM GmbH**

**Lübeck**

**Verfasser:**

**BBS Büro Greuner-Pönicke**

Beratender Biologe VBIO

Russeer Weg 54

24 111 Kiel

Bearbeitung:

Dipl. Biol. Dr. Stefan Greuner-Pönicke

B.S. Ökosystemmanagement Torben Reininghaus

Kiel, den 19.7.2021

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite:</b>
1 Anlass und Aufgabenstellung.....	4
2 Rechtsgrundlagen Artenschutz .....	4
3 Methode und Datengrundlagen.....	5
4 Lage des Vorhabens .....	7
5 Planung und Wirkraum.....	8
5.1 Wirkfaktoren .....	9
6 Faunistischer Bestand.....	10
6.1 Flächeninanspruchnahme (s. Abb. 3).....	11
6.2 Indirekter Wirkungsbereich der Anlage (s. Abb. 3) .....	14
6.3 Umgebung der Anlage (~4km Radius) .....	18
7 Prüfung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten nach § 44 BNatSchG:.....	18
8 Prüfung weiterer nicht europäisch geschützter Arten.....	21
9 Fazit .....	21
10 Literatur- und Quellenverzeichnis .....	22
11 Anhang .....	23

Im Weiteren Verfahren zu ergänzen:

Anlage 1: Tierarten nach Anhang IV FFH-RL, Untersuchungsergebnisse

Anlage 2: Vogelarten mit Untersuchungsergebnissen

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

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.

Es ist das Vorhaben bezüglich von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG zu prüfen und ggf. sind Maßnahmen für o. g. Arten zur Vermeidung von Störung, Tötung oder Verlust von Lebensstätten erforderlich.

Für dieses Vorhaben wird daher der Artenschutz geprüft und die erforderlichen Regelungen werden im Bauleitverfahren dargestellt. Zur frühzeitigen Beteiligung wird eine Ersteinschätzung zum Artenschutz vorgelegt.

## 2 Rechtsgrundlagen Artenschutz

### Artenschutzrechtliche Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes:

Nach § 44 BNatSchG (1) ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

### Abweichende Vorgaben bei nach § 44 (5) BNatSchG privilegierten Vorhaben:

(5) Für nach § 15 Absatz 1 unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 zugelassen oder von einer Behörde durchgeführt werden, sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. 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

1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei An-

wendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann,

2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Im Fall eines Verstoßes ist eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG möglich u.a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art. Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Art. 16 (1) der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.

Die Durchführung des Vorhabens erfolgt unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung, so dass die Vorgaben des § 44 (5) BNatSchG für privilegierte Vorhaben anzuwenden sind.

### **3 Methode und Datengrundlagen**

#### **Datengrundlage**

Der Vorhabensbereich wurde am 6.7.2021 bezüglich der Habitatstruktur und geschützter Arten überprüft.

Weiterhin werden im weiteren Verfahren ausgewertet werden:

- LUNG M-V o.J.: Umweltkartenportal, Steckbriefe zu den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Atlas der Brutvögel in Landes Mecklenburg-Vorpommern
- Ornitho ([www.ornitho.de](http://www.ornitho.de), avifaunistische Datensammlung)
- Luftbilddauswertung
- Literatur (Kap. 11)

Des Weiteren werden folgende Informationen hinzugezogen:

- Verbreitungsatlant für Mecklenburg-Vorpommern
- Aktuelle Rote Listen für Mecklenburg-Vorpommern und BRD

## **Darstellung der Planung und der Auswirkungen**

Als Grundlage für die Darstellung der Planung dienen die Angaben aus B-Plan und Begründung.

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens werden die durch das Vorhaben entstehenden Wirkfaktoren (potenziellen Wirkungen) aufgeführt. Diese Wirkfaktoren werden mit ihren möglichen Auswirkungen auf die Tierwelt dargestellt.

### **Spezielle Artenschutzprüfung**

Zur Ermittlung des potenziellen Bestands wird eine Potenzialanalyse erstellt. Diese ist ein Verfahren zur Einschätzung der möglichen aktuellen faunistischen Besiedlung von Lebensräumen unter Berücksichtigung der lokalen Besonderheiten, der Umgebung und der vorhandenen Beeinträchtigungen.

Die potenziell vorkommenden Tierarten werden aus der Literatur und eigenen Kartierungen in vergleichbaren Lebensräumen abgeleitet. Anhand der Biotopstrukturen, ihrer Vernetzung und des Bewuchses werden Rückschlüsse auf die potenziell vorkommende Fauna gezogen.

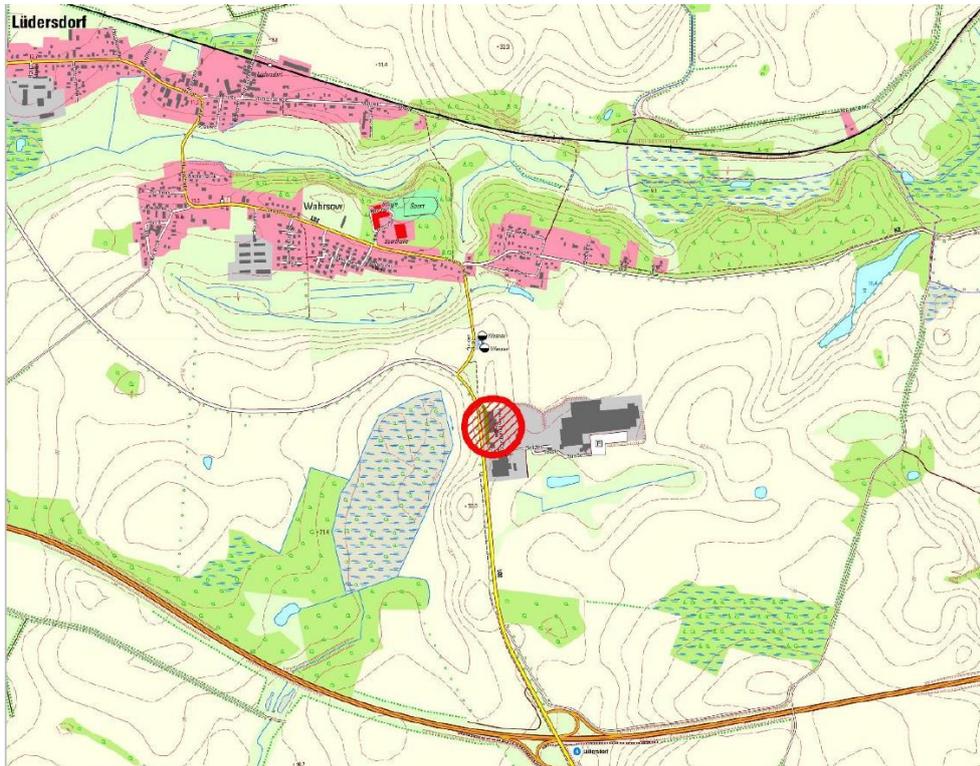
Zu bearbeiten sind hier alle in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, aufgeführt in der Liste der in Mecklenburg-Vorpommern streng geschützten heimischen Tier- und Pflanzenarten (ohne Vögel)“ sowie die vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (Tabelle „Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten“ LUNG M-V, übernommen August 2020).

Darüber hinaus werden die national besonders geschützten Arten der Amphibien, Reptilien sowie Wirbellose betrachtet. Sofern artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen können und Beeinträchtigungen möglich sind, ist die Artenschutzregelung (rechtliche Grundlagen s. Kap. 2) abzuarbeiten.

Für die im Untersuchungsraum potenziell vorkommenden Arten im o.g. Sinne wird in einer Relevanzprüfung die Betroffenheit ermittelt.

Es wird dann für die relevanten Arten geprüft, ob sich hier Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ergeben und Handlungsbedarf gegeben ist (Kap. 9.2, z.B. CEF-Maßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen, Anträge auf Ausnahmegenehmigungen).

## 4 Lage des Vorhabens

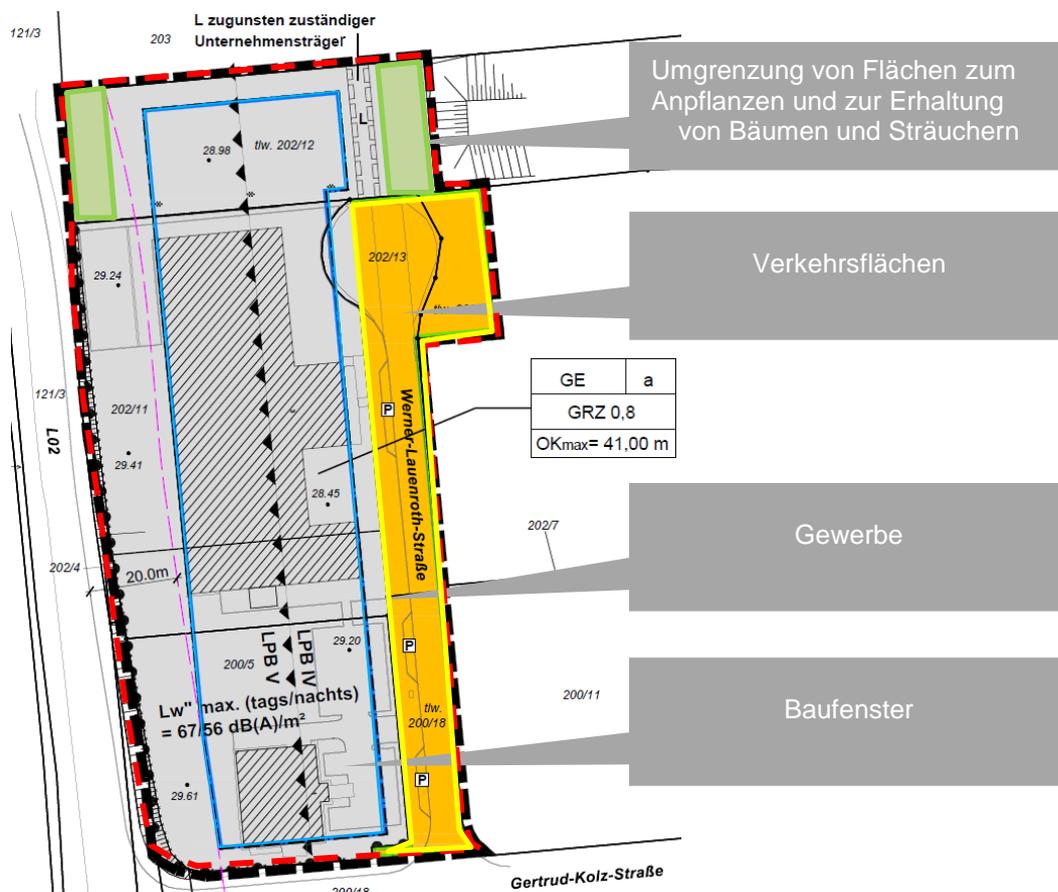


**Abbildung 1: Lage des Vorhabens (PROKOM GmbH)**

Der Geltungsbereich liegt östlich angrenzend an die L 02 und nördlich der Gertrud-Kolz-Straße. Er umfasst eine Fläche von rund 1,41 ha.

Er liegt ca. 0,5 km südöstlich der Ortslage Wahrsov und ca. 1,0 km nördlich der Anschlussstelle Lüdersdorf zur A 20.

## 5 Planung und Wirkraum



**Abbildung 2 Auszug aus dem Bebauungsplan**

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

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

Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird die Wende-anlage an der Nordspitze der Werner-Lauenroth-Straße verändert: Von dem Wendehammer wird auf der Westseite ein Teilbereich zu einer Gewerbegebietsfläche umgewandelt. Dafür wird der bisherige Wendehammer nach Osten erweitert in eine Fläche, die unbebaut ist und im Bebauungsplan Nr. 12 als Industriegebiet festgesetzt wurde.

Ein Teil der südöstlich gelegenen Stellplätze wird auf die Rückseite der Hauptgebäude verlegt. Dafür wird die hier befindliche Stellplatzanlage erweitert. Die Zufahrt erfolgt vom neu gestalteten Wendehammer über die neue nördliche Grenze des Gewerbegebietes, hier im Bereich der Abstandsfläche über eine 4 m breite Zufahrt, zu den zukünftigen Stellplätzen auf der Rückseite der Hauptgebäude.

## **5.1 Wirkfaktoren**

Das Projekt verursacht unterschiedliche Wirkungen, die Veränderungen der Umwelt in dem vom Vorhaben betroffenen Raum zur Folge haben können. Diese Wirkungen, die entsprechend ihren Ursachen auch den verschiedenen Phasen des Vorhabens zugeordnet werden können, sind z.T. dauerhaft, z.T. regelmäßig wiederkehrend und z.T. zeitlich begrenzt.

### **Baubedingte Wirkfaktoren**

Durch Baumaßnahmen sind Biotopverluste, Lärm, Staub, Schadstoffeinträge und optische Einflüsse wie Bewegung von Menschen und Maschinen während der Bauzeit in den zusätzlich zuzulassenden Baufenstern zu erwarten.

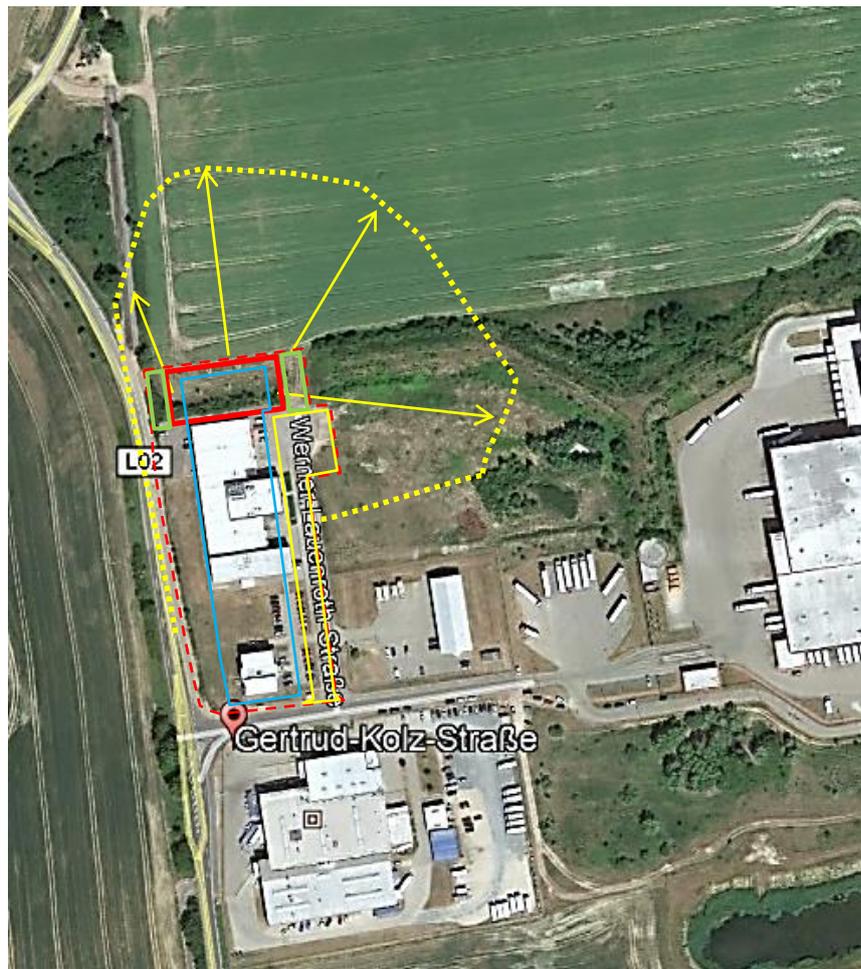
Der direkte Wirkraum der Flächeninanspruchnahme umfasst v.a. im Norden Eingriffe in Gehölze und Ruderalflur, da hier neue Bebauung durch Straßen oder Gebäude vorgesehen sind. Eine mögliche Bebauung innerhalb der heutigen Gebäude- oder Rasenflächen ist artenschutzrechtlich nicht relevant, da hier mit geschützten Arten nicht zu rechnen ist. Diese Fläche wird daher auch nicht weiter betrachtet. Als relevante Flächeninanspruchnahme wird nachfolgend die Erweiterung nach Norden bzw. Nordosten bewertet.

Der Ausdehnungsradius für während der Bauphase entstehende akustische oder optische Reize durch die Bewegungen von Baufahrzeugen, Baggerarbeiten etc. wird sich auf die unmittelbar angrenzenden Flächen (bis 100 m bei Offenland) beschränken (indirekter Wirkraum).

Es wird davon ausgegangen, dass nur tagsüber gebaut wird. Lärmintensive Abbruch- oder Rammarbeiten erfolgen nicht.

### **Anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Durch die Erweiterung der gewerblichen Nutzung werden Lebensräume der Tierwelt und Pflanzen überbaut. Störungen können auch die Gehölz- und Ruderalflächen im Nordosten stärker belasten. Die Nutzung wird sich darüber hinaus nicht wesentlich von der bestehenden unterscheiden.



**Abbildung 3 Flächeninanspruchnahme durch die Baumaßnahme (hier rot durchgezogen); in Gelb indirekter Wirkungsbereich (bis maximal 100m); Geltungsbereich rot gestrichelt**

**Grün: Flächen für Gehölzentwicklung, Gelb: Straßenfläche**

Auf den Teilflächen der Grünfläche aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, die zukünftig nicht bebaut werden, wird sowohl ein Erhaltungs- als auch ein Anpflanzgebot festgesetzt. Infolgedessen bleiben auf diesen Teilflächen bestehende Bäume und Sträucher erhalten und die nicht bepflanzten Flächen werden mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte. Sowohl entlang der westlichen Grenze des Gewerbegebietes als auch im Vorgartenbereich zur Werner-Lauenroth-Straße sind Einzelbäume zu pflanzen und werden als Grünstruktur in der Anlagenphase berücksichtigt.

## 6 Faunistischer Bestand

Der Faunistische Bestand wird aufgliedert in drei Teile. Erstens in die Flächeninanspruchnahme. Das ist der Bereich zukünftig überbauter Lebensraumstrukturen. Zweitens der indirekte Wirkungsbereich, d.h. der Bereich, in dem die Störung noch Einfluss haben können.

Sowie das Umfeld der Anlage, d.h. der Raum von ca. 4 km Radius um die Anlage herum (Raum für die Datenabfrage bestehender Daten im weiteren Verfahren).



Abbildung 4: Bestand Biototypen (PRO-

**KOM GmbH)**

Nutzungsstruktur (PROKOM GmbH)

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

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 mit Bäumen, Sträuchern und Ruderalbewuchs.

Nach Osten schließt eine weitere Ruderalfläche an, die mit Staudenflur und im Norden an einem Wall auch mit Gehölzen bestanden ist.

### 6.1 Flächeninanspruchnahme (s. Abb. 3)

Die Fläche selbst ist aktuell eine Gras- und Staudenflur als Ruderalfläche und am Rand ein breiter Gehölzsaum. Kleinere Einzelbäume auf der Fläche sind artenschutzrechtlich nicht relevant. Weiterhin ist die östlich liegende Staudenflur am Rand betroffen.



**Abbildung 5: Nach Osten gerichteter Blick auf Lagerhallen und Grasflur bzw. gemähte Ruderalfäche**



**Abbildung 6: Vegetation mit einigen Trockenzeigern (Wilde Möhre) aber auch Distel und Brennessel**



**Abbildung 7: Gehölzgürtel von Süden gesehen**



**Abbildung 8: Gehölzgürtel im Nordwesten an Straße und Parkplätzen**

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 essentiell einzustufen, da sie sich nach Osten umfangreich fortsetzt.

Fledermäuse:

Die Staudenflur wird 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 Habitatsignung 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.

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.

## 6.2 Indirekter Wirkungsbereich (s. Abb. 3)

Der indirekte Wirkraum (v.a. in der Bauphase, s. Abb. 3) ist nach Norden als Acker und nach Osten durch ein Mosaik aus Gehölzen auf einem Wall mit Ruderalvegetation dominiert. Der Wall setzt sich nach Süden als Fläche mit Staudenfluren fort. Weiterhin ist benachbart eine weiterer Gewerbenutzung mit Gebäuden vorhanden.



**Abbildung 9: Nördlich angrenzende Ackerfläche**



**Abbildung 10: Nach Osten anschließend Wall mit Mosaik aus Gehölzen und Staudenflur, die sich als Gras- und Staudenflur in die Fläche nach Süden fortsetzt**



**Abbildung 11: Nach Norden anschließende Gehölze**



**Abbildung 12: Höhlenbaum nördlich des Vorhabens an der Straße**

Vögel:

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

Die als Brutvogel in Gewerbegebieten häufig vorkommende Haubenlerche (M-V; RL 2, BD; RL 1) findet in sandigen offenen Flächen geeignete Nahrungs- sowie Bruthabitate. „Die Haubenlerche besitzt in M-V eine erhebliche Bedeutung für das Vorkommen der Art im Norddeutschen Tiefland“ (Atlas der Brutvögel in M-V 2006). Über 50% der in BD 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 (FLADE 1994).

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 direkte 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.

### **6.3 Umgebung der Anlage (~4km Radius)**

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

Ergebnisse liegen noch nicht vor.

## **7 Prüfung artenschutzrechtlicher Betroffenheiten nach § 44 BNatSchG:**

Eine Prüfrelevanz ergibt sich im vorliegenden Fall für Brutvögel sowie für Fledermäuse und den Kammmolch. Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten werden aufgrund fehlender Habitategignung oder aufgrund ihrer aktuellen Verbreitungsgebiete ausgeschlossen.

### Tötung von geschützten Arten:

Als Brutvögel sind Arten der Gehölze und Staudenfluren zu erwarten, deren Lebensraum direkt überbaut wird. Für diese ist in der Brutzeit die Tötung von Tieren nicht auszuschließen und erfordert eine Vermeidungsmaßnahme:

#### Vermeidungsmaßnahme Brutvögel 1:

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

Quartiere für Fledermäuse werden ausgeschlossen.

Der Kammmolch wurde im Landlebensraum im nördlichen Gehölzsaum nicht ausgeschlossen. Es wäre daher die Tötung von Tieren bei Gehölzfällung und Baufeldfreimachung möglich. Da das hier angepflanzte Gehölz keine besondere Eignung als Lebensraum aufweist (z.B. keine Gewässer, kein Totholz etc.) ist die Art eher auf der Wanderung zu oder von

Laichgewässern, wie dem südlichen RRB anzunehmen. Es soll daher vermieden werden, die Art im Zeitraum der Wanderung zu beeinträchtigen:

Vermeidungsmaßnahme Kammolch 3:

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

Unter den weiteren Artengruppen sind im Bestand keine europäischen geschützten Arten zu erwarten.

Störung von Tieren:

Lärm, Staub und Bewegungen durch die Bauzeit werden zu geringfügigen Störungen der umgebenden Habitate und damit der dort v.a. vorkommenden Brutvögel führen. Im Bereich der östlich angrenzenden Gehölze und Staudenfluren sind zurzeit wenig Störungen vorhanden. Hier werden ggf. lärmempfindliche Arten bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme 1 nicht gestört. Im Gewerbegebiet ist mit störungstoleranten Arten zu rechnen. Es werden dort keine Arten mit hoher Lärmempfindlichkeit, nach der Arbeitshilfe für Vögel und Straßenverkehr vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, angenommen. Es kann ausgeschlossen werden, dass Störungen zu einer Verschlechterung der Erhaltungszustände der örtlichen Populationen führen. Sofern in der Brutzeit gebaut wird (s.o. mit Vergrämung), wäre eine Beeinträchtigung brütender Arten östlich angrenzend möglich. Die betroffene Fläche ist in Abb. 3 zu sehen. Da hier Brutvögel in dichtem Gehölz oder dichter Staudenflur brüten, wird angenommen, dass die Brutplätze auch bei Beginn von Bauarbeiten in der Brutzeit nicht aufgegeben werden und damit keine Tötung oder erhebliche Störung ausgelöst wird.

Fledermäuse können Tagesquartiere in benachbartem Gebäude oder Gehölzen haben. Für diese wird eine Störung durch Lärm hier jedoch keine Erheblichkeit i.S. des Artenschutzes erreichen. Eine Störung durch Staub und Licht ist nicht auszuschließen und auf ein Minimum zu reduzieren.

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse 4:

*Vermeidung von Staubbildung und Lichtwirkung in benachbarten Flächen.*

Störungen des Kammolches werden nicht erwartet, da die Art als wenig störungsempfindlich einzustufen ist. Stau als Störung ist durch Vermeidungsmaßnahme 4 begrenzt.

Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten:

Der betroffene Bereich stellt nur einen kleinen Teil von Lebensstätten in dem nördlichen Randbereich mit Mosaik aus Gehölzen und Staudenflur dar. Diese bleiben zwar im größeren Teil erhalten. Es sind jedoch durch die überplante Fläche ganzen Reviere oder Habitate betroffen. Es ist daher eine Kompensation erforderlich.

Ausgleichsmaßnahme Brutvögel 1:

*Wiederherstellung einer Fläche im Verhältnis 1:1 mit einem Mosaik aus Gehölzen und Staudenfluren eher trockenwarmer Standorte.*

Auf der Fläche sind Nahrungsgäste zu erwarten, so auch die Haubenlerche. Der Verlust eines Teils des Nahrungshabitates ist nicht entscheidend für den Fortbestand der prüfungsrelevanten Arten einschließlich der Haubenlerche. Der Raumbedarf z.B. der Haubenlerche von 1 bis 5 ha wird auch bei Verlust der überplanten Fläche nicht unterschritten. Dennoch solle im Hinblick auf das zukünftige Bebauen des Gebietes berücksichtigt werden, geeigneten Lebensraum und Nahrungshabitats zu erhalten. Insofern ist der Erhalt der Nahrungsflächen, d.h. trocken magerer Offenfläche mit Insektenvorkommen außerhalb des Artenschutzes zu empfehlen.

Mögliche Maßnahmen:

- 1) Dachflächen können als Gründach gemäß den Ansprüchen der Haubenlerche verfügbar gemacht werden. Damit wäre der Habitatverlust, sprich Nahrungshabitat, extern in geringerem Umfang auszugleichen.
- 2) Weiterhin wird empfohlen, möglichst viele Flächen als trocken-magere Grünflächen angelegt werden. Ein Verzicht auf Mutterbodenandeckung und eine Selbstbegrünung oder magere Regiosaart können Nahrungsflächen für Insekten und damit auch Vögel und Fledermäuse entwickeln.

Für den Kammmolch und Fledermäuse ist der Verlust von Teillebensraum nur eingeschränkt bedeutsam. Fledermausquartiere sind nicht betroffen. Die Nahrungsfläche wird durch die für Vögel vorgesehene Kompensation ausreichend erhalten. Für den Kammmolch ist die Gehölzfläche aufgrund der geringen Bedeutung nicht maßgebend für den Erhalt der Lebensstätte.

Zurzeit angefragte Ökokonten:



Abbildung 13: Angefragte Ökokonten

Gemäß dem Stand des Umweltberichtes sind Ökokonten mit Ziel Trocken- und Magerrasen angefragt. NWM-006 liegt angrenzend an Gehölze, schafft aber keine neuen Gehölzstrukturen, ähnlich wie M-032. Die Kompensation wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

## **8 Prüfung weiterer nicht europäisch geschützter Arten**

Die geschützten Arten Erdkröte, Teichmolch, Grasfrosch und Waldeidechse sind mit einem Lebensraum im direkten und indirekten Wirkraum (Landlebensraum) anzunehmen. Sie sind durch die Flächeninanspruchnahme betroffen. Der Lebensraumverlust wird durch die artenschutzrechtliche Kompensation im Verhältnis 1:1 auch für die weiteren Arten ausgeglichen. Eine entsprechende Kompensationsfläche wird im Verfahren ermittelt. Diese kann dann auch für Insekten, Weinbergschnecke und weitere nicht oder besonders geschützte Arten als Ausgleich fungieren.

Weiterhin wird vorgeschlagen (s.o.), im Gewerbegebiet Grünflächen als magere Staudenfluren zu entwickeln und – sofern möglich – Grasdächer vorzusehen, die für die Arten ebenfalls als Teillebensraum geeignet sind.

## **9 Fazit**

Durch den B-Plan 12, 4. Änderung in Lüdersdorf wird eine Fläche mit Gehölzen und Staudenfluren überbaut werden.

Zur Überprüfung von Konflikten mit dem speziellen Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz wurden Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Arten bei Umsetzung des Vorhabens überprüft. Als Maßnahmen für o. g. Arten zur Vermeidung von Tötung ist eine Bauzeitenregelung oder rechtzeitige Vergrämung erforderlich. Zielführend ist der Bau 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, die als magere Vegetationsstandorte ausgebildet werden, zu prüfen.

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

## 10 Literatur- und Quellenverzeichnis

- BAUER, H.G., E. BEZZEL, W. FIEDLER (2005): das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz. Passeriformer - Sperlingsvögel
- BfN (Bundesamt für Naturschutz) (2015): FFH-VP-Info: Fachinformationssystem zur FFH-Verträglichkeitsprüfung, unter: [www.ffh-vp-info.de](http://www.ffh-vp-info.de).
- BfN (Bundesamt für Naturschutz) :FFH Arten Anhang4 Säugetiere und Fledermäuse, unter [www.ffh-anhang4.bfn.de](http://www.ffh-anhang4.bfn.de).
- BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG (2010): Arbeitshilfe für Vögel und Straßenverkehr
- EICHSTÄDT, W., W. SCHELLER, D. SELLIN, W. STARKE & K.-D. STEGEMANN (2006): Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern. (Hrsg.): Ornithologische Arbeitsgemeinschaft M-V e.V.). Steffen Verlag, Friedland.
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlandes. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung
- LUNG M-V (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern) (2008): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM). Erste Fortschreibung.
- LUNG M-V (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern) (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern.
- SÜDBECK, P., (2005): Methodenstandards zur Erfassung Brutvögel Deutschlands
- VÖKLER, F. (2014): Zweiter Brutvogelatlas des Landes Mecklenburg-Vorpommern. (Hrsg.): Ornithologische Arbeitsgemeinschaft M-V e.V.. Greifswald.



#### 4. Änderung B-Plan Nr. 12 Bestand Biotop- und Nutzungstypen

Datum: 21.07.2021

Projekt-Nr. P579

M.: 1:1.000



STADTPLANER UND  
INGENIEURE GMBH

■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck  
Tel.: 0451 / 610 20-26  
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47  
22081 Hamburg  
Tel.: 040 / 22 94 64-14  
hamburg@prokom-planung.de

## ZEICHENERKLÄRUNG:

### Bestand



Einzelbaum (mit Angabe der Art)

Ei Eiche  
Hb Hainbuche  
Wi-Li Winter-Linde  
W-A Wild-Apfel  
Ki Kirsche



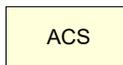
Siedlungsgehölz heimischer Arten



Siedlungsgebüsch heimischer Arten



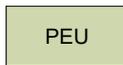
Siedlungshecke nicht heimischer Arten



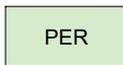
Sandacker, intensiv bewirtschaftet



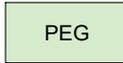
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte



Freifläche mit Spontanvegetation



Artenarmer Zierrasen



Artenreicher Zierrasen



Graben, trocken gefallen oder zeitweilig wasserführend, extensive oder keine Instandhaltung



Gewerbegebiet



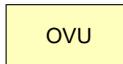
Parkplatz



Straße, asphaltiert



Fuß- und Radweg, versiegelt



Wirtschaftsfläche, teilversiegelt mit Sand und Grand/Schotter

### Sonstige Planzeichen



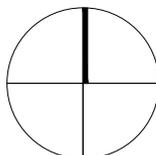
Gebäude



Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 12



Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer



## 4. Änderung B-Plan Nr. 12

### Bestand Biotop- und Nutzungstypen - Legende

Datum: 21.07.2021

Projekt-Nr. P579

M.: 1:1.000



STADTPLANER UND  
INGENIEURE GMBH

■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck  
Tel.: 0451 / 610 20-26  
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47  
22081 Hamburg  
Tel.: 040 / 22 94 64-14  
hamburg@prokom-planung.de