

6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der 4.  
Änderung des B-Planes Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf  
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 23.03.2023	<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/3301411
---	--

<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 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 der Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 12 aus dem Jahr 2006.

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.

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

Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 30.11.2021 gefasst. Da das Verfahren als zweistufiges Verfahren durchgeführt wird, wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 30.11.2021 auch die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beschlossen.

Mit Schreiben vom 06.01.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 10.01.2022 bis einschließlich 11.02.2022 durchgeführt.

Im Ergebnis des Beteiligungsverfahrens ergaben sich Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die behandelt wurden und im Entwurf

der 6. Änderung des Flächennutzungsplans Berücksichtigung finden. Aus der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Auf Grundlage dessen wurden die Planunterlagen für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss angepasst. Im Vergleich zum Vorentwurf wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Es wurde ein Gesamtplan erstellt mit Darstellung der bisherigen Flächennutzung gemäß Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 aus dem Jahr 2006 bezogen auf den Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans und Darstellung der zukünftigen Flächennutzung im Plangeltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.
- Das Plangebiet der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde zur Darstellung der erforderlichen Ausgleichsflächen nach Norden erweitert.

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf billigt den vorliegenden Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 und die Begründung mit Umweltbericht dazu. Die Anlage, bestehend aus dem Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 sowie der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht, sind Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf, einschließlich der Begründung mit Umweltbericht ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind ins Internet einzustellen. Weiterhin sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf ist für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 6. Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde Lüdersdorf deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine - Die Kostenübernahme erfolgt durch den Vorhabenträger.

### **Anlage/n**

1	Anlage 1 - 6. Änd. des FNP (Zshg. 4. Änd. B12 "GE Wahrsow") - Planzeichnung A4 (Entwurf) (öffentlich)
2	Anlage 2 - 6. Änd. des FNP (Zshg. 4. Änd. B12 "GE Wahrsow") - Begründung (Entwurf) (öffentlich)

3	Anlage 3 - 6. Änd. des FNP (Zshg. 4. Änd. B12 "GE Wahrsow") - Umweltbericht (öffentlich)

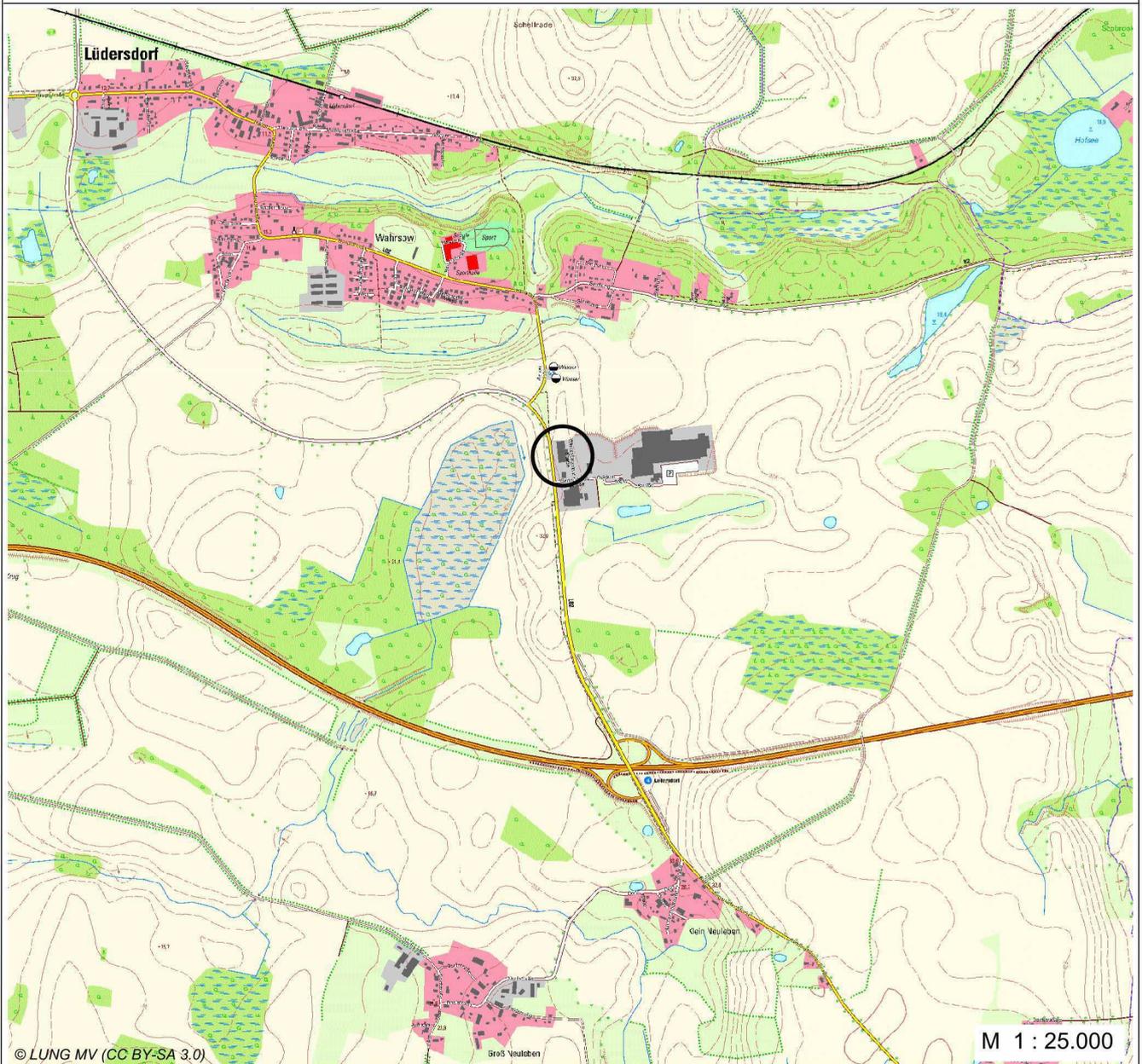
# GEMEINDE LÜDERSDORF

MECKLENBURG - VORPOMMERN

## 6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

(im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12, 4. Änderung)

für ein Gebiet südöstlich der Ortslage Wahrsow



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

Planbearbeitung:



STADTPLANER UND  
INGENIEURE GMBH

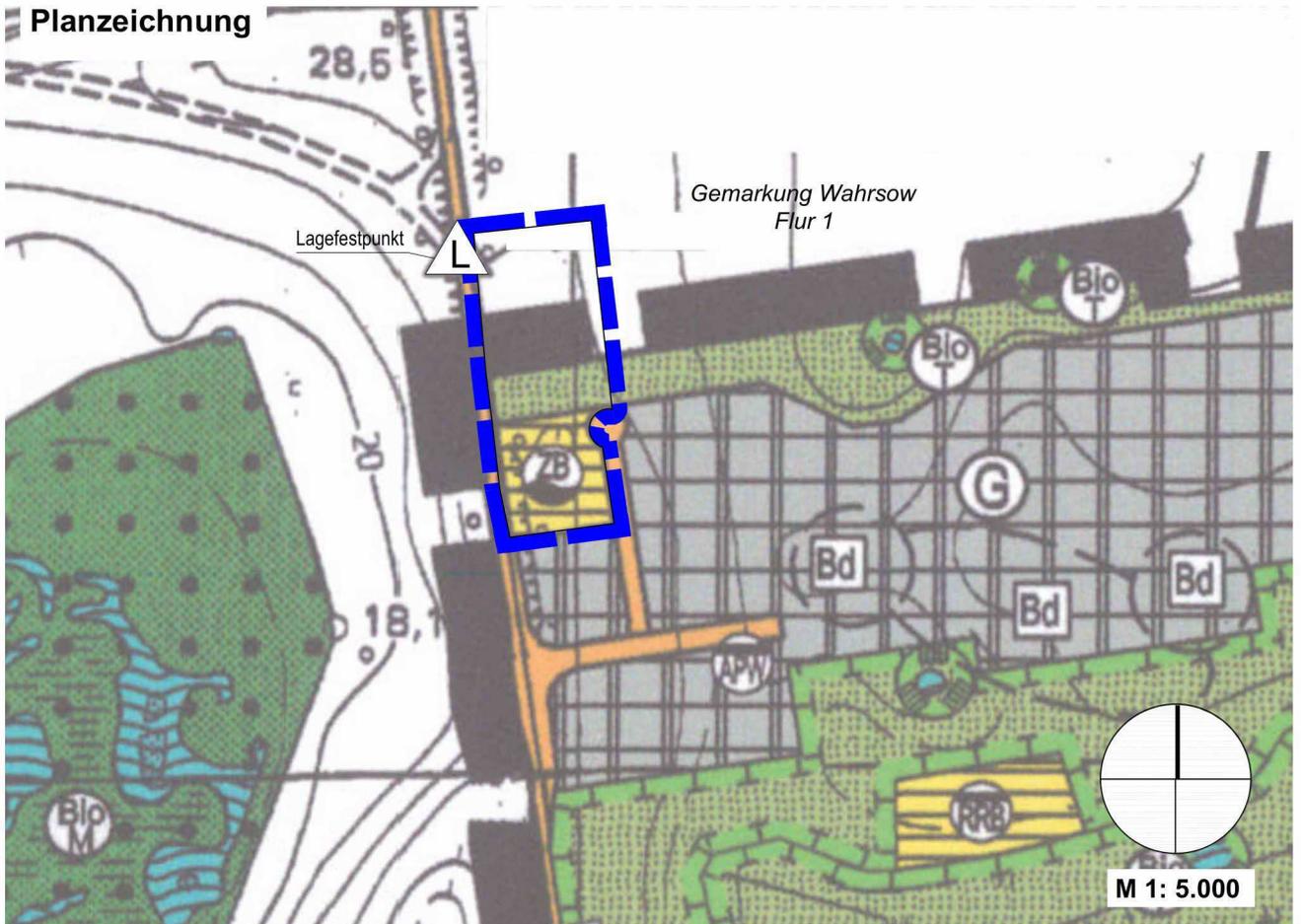
■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck  
Tel.: 0451 / 610 68-0  
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47  
22081 Hamburg  
Tel.: 040 / 22 94 64-0  
hamburg@prokom-planung.de

Planungsstand:

01.04.2021	
27.04.2021	
02.05.2023	

# bisherige Flächennutzung

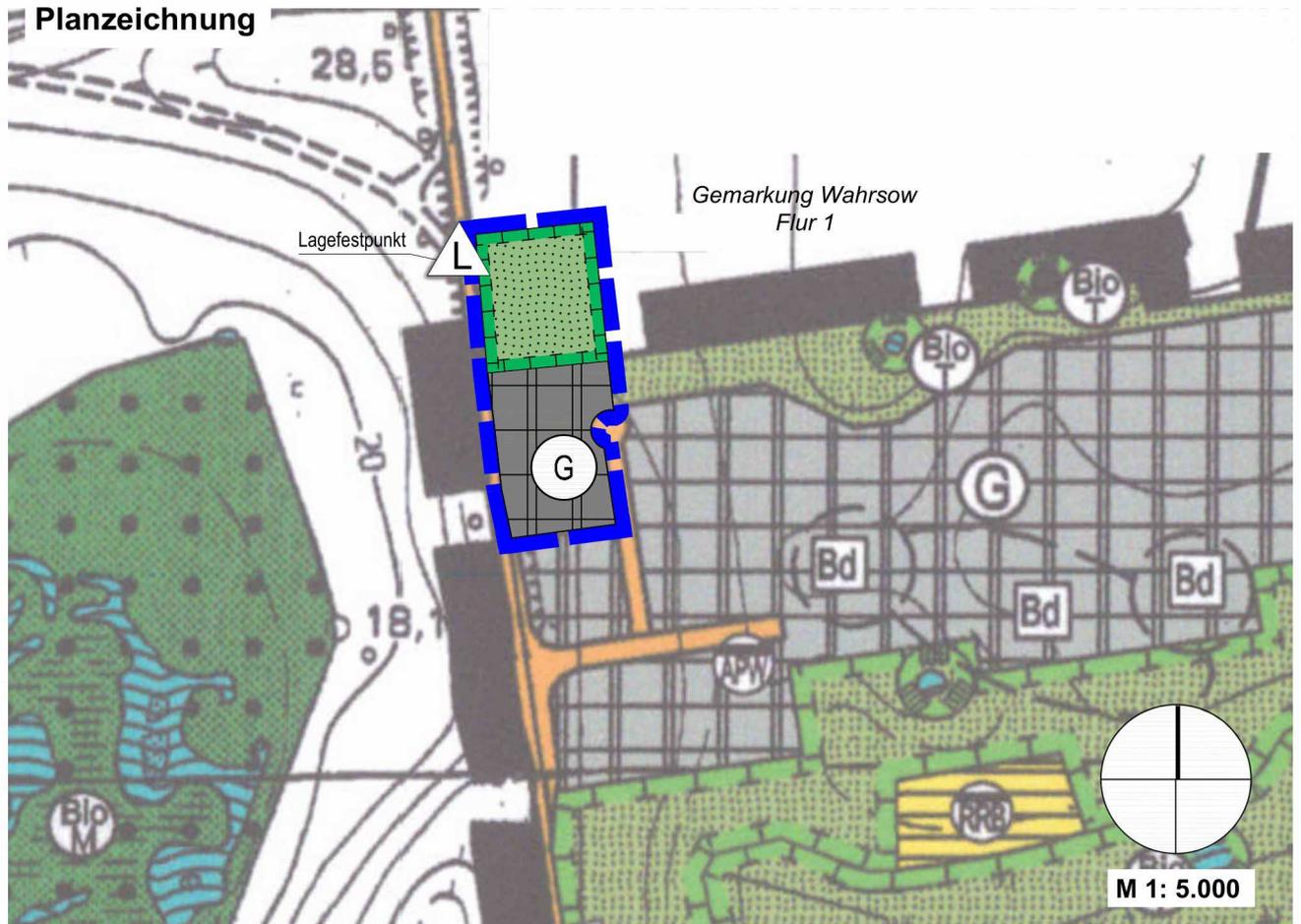


## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. DARSTELLUNGEN</b>		
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Gewerbliche Bauflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
	FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege	§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG Flächen für Versorgungsanlagen	§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
	Zwischenbehälter	
	Regenwasserrückhaltebecken	
	Abwasserpumpwerk	
	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT Wasserflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
	Biotope - Teich	
	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ Bereiche mit Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 5 Abs. 4 BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Grenze Geltungsbereich 6. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Lüdersdorf	
	Grenze Geltungsbereich Änderung Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12	

Stand: 02.05.2023

# zukünftige Flächennutzung



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. DARSTELLUNGEN</b>		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
	Gewerbliche Baufläche	§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		
	Grünfläche	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Grenze Geltungsbereich 6. Änderung Flächennutzungsplan Gemeinde Lüdersdorf	
<b>II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME</b>		
	Anbauverbotszone Landesstraße 02 (L 02) hier: 20 m vom Fahrbahnrand	§ 5 Abs. 4 BauGB

Planzeichen Bestand siehe bisherige Planung

Stand: 02.05.2023

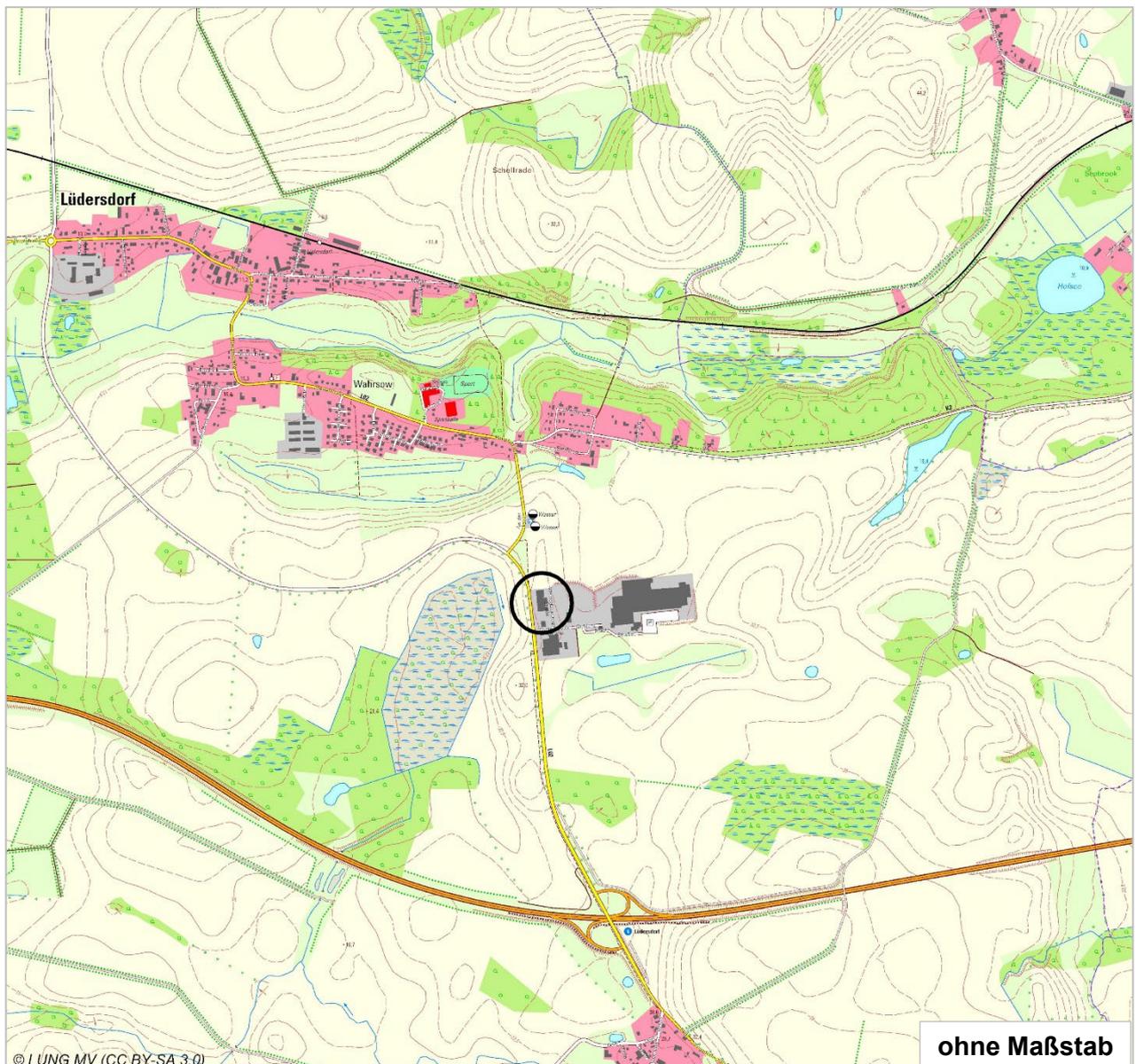
# Gemeinde Lüdersdorf

## Landkreis Nordwestmecklenburg

### Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans

für ein Gebiet südöstlich der Ortslage Wahrswow

### Teil I: Städtebaulicher Teil



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

PROKOM

Stand: 02.05.2023

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Verfahren der Planaufstellung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass .....	4
1.2	Rechtsgrundlagen .....	4
1.3	Aufstellungsverfahren.....	5
<b>2</b>	<b>Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>5</b>
3.1	Bisherige Nutzung und Entwicklung.....	5
3.2	Bisheriges Planungsrecht .....	10
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>12</b>
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ....	12
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.....	12
<b>5</b>	<b>Ziele und Zweck der Planung.....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Prüfung von Standortalternativen .....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Begründung der dargestellten Nutzungen.....</b>	<b>14</b>
7.1	Flächenbilanz .....	14
7.2	Künftige Entwicklung und Nutzung .....	15
7.3	Verkehrliche Erschließung .....	15
7.4	Ver- und Entsorgung .....	15
7.5	Immissionsschutz .....	16
7.6	Altlasten .....	19
7.7	Grün, Natur und Landschaft.....	19
7.8	Maßnahmen zum Ausgleich und zur Vermeidung.....	20
7.9	Denkmalschutz.....	21
<b>8</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme .....</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Beschluss .....</b>	<b>21</b>

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

- Abb. 1: Flächennutzungsplan Gemeinde Lüdersdorf in der  
rechtswirksamen Fassung (Auszug; ohne Maßstab)..... 11
- Abb. 2: Immissionsorte und Kontingentierungsflächen des B-Planes Nr. 12..... 17

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

### **1.1 Planungsanlass**

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

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

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

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

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Der 6. Änderung des Flächennutzungsplans liegen zugrunde:

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

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

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

### **1.3 Aufstellungsverfahren**

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

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

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

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

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

An den Geltungsbereich grenzen:

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

## **3 Ausgangssituation**

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

#### **Nutzungsstruktur**

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

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

### **Verkehrliche Erschließung**

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

### **Natur und Umwelt**

#### Bodenschutz / Bodenversiegelungen

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

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

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

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

#### Vegetationsbestand

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

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

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

#### FLÄCHENINANSPRUCHNAHME

##### *Vögel*

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

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

##### *Fledermäuse*

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

##### *Weitere europäisch geschützte Arten*

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

---

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

### *Sonstige Arten*

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

#### INDIREKTER WIRKUNGSBEREICH

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

### *Vögel*

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

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

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

### *Fledermäuse*

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

### *Weitere europäisch geschützte Arten*

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

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

#### *Weitere nicht europäisch geschützte Arten*

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

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

#### *Sonstige Arten*

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

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

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

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

#### **Altlasten**

Im Plangeltungsbereich sind bisher keine Altlasten bekannt.

#### **Schutzgebiete und Schutzobjekte**

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

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

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

Der Plangeltungsbereich liegt in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume.

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

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

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

### **Denkmalschutz**

Im Plangeltungsbereich sind weder Baudenkmale noch archäologische Denkmale bekannt.

## **3.2 Bisheriges Planungsrecht**

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## **4 Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Im Landesraumentwicklungsprogramm (2016) liegt der Plangeltungsbereich in einem "Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen". Als Ziel der Raumordnung ist 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 Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 aus 2006 und des Bebauungsplanes Nr. 12 aus 2005 die planungsrechtliche Vorbereitung

zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen auf einer Fläche südöstlich der Ortslage Wahrsow, die bis dahin eine Ackerfläche war.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6 Prüfung von Standortalternativen

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

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

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

## 7 Begründung der dargestellten Nutzungen

### 7.1 Flächenbilanz

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

## **7.2 Künftige Entwicklung und Nutzung**

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

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

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

## **7.3 Verkehrliche Erschließung**

### **Straßenverkehr**

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

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

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

## **7.4 Ver- und Entsorgung**

### **Abwasser**

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen.

### **Oberflächenwasser**

Das im Gewerbegebiet anfallende Oberflächenwasser wird in ein 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>3</sup> eine Schallschutzuntersuchung erstellt.

Untersuchungsgegenstände waren:

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

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

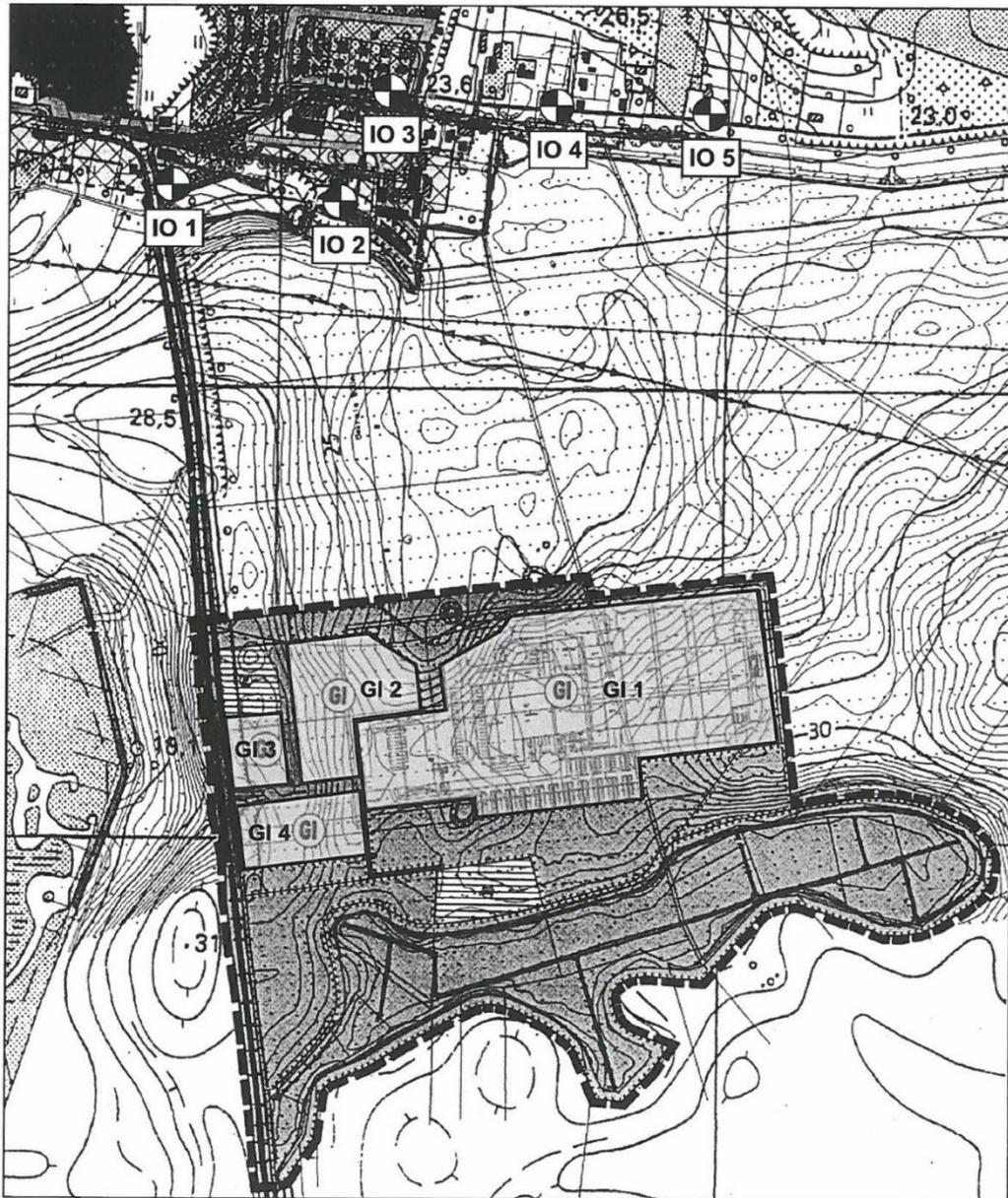
Das Teilgebiet GI 3 (südliche Hälfte im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12) muss sich schalltechnisch unterordnen und ist auf einen Immissionsanteil von 10 dB(A) unter dem Richtwert von 40 dB(A) und somit auf 30 dB(A) zu begrenzen. Hierfür wurde der IFSP von 57 dB(A) pro m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

---

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Da das dem Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung zugrundeliegende Berechnungsverfahren vom Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004 zum Bebauungsplan Nr. 12 von dem der aktuell als Standard gebräuchlichen DIN 45691<sup>5</sup> abweicht, werden in der Anlage zur Begründung des Bebauungsplans Nr. 12, 4. Änderung die Kontingentierungsberechnungen des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004 zum Bebauungsplan Nr. 12 beigefügt. Die Berechnung vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004 erfolgte nach ISO 9613, Mitwind, mit der Software LIMA\_7 Version 4.10b.

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

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

## **7.6 Altlasten**

Im Plangeltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

## **7.7 Grün, Natur und Landschaft**

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

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

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

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

---

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

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

### **Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen**

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

Die Eingrünung des erweiterten Gewerbegebietes nach Norden als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in das Landschaftsbild und zugleich als Ausgleichsmaßnahme erfolgt über eine Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen gemäß Nr. 6.22 der "Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE 2018)"<sup>6</sup>. Die Maßnahme auf dem Flurstück 203/1, Flur 1, Gemarkung Wahrsow schließt direkt an die erweiterte "Gewerbliche Baufläche" an und wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem eingriffsverursachenden Gewerbebetrieb rechtlich gesichert.

Für die Bepflanzung sind verschiedene Laubbaumarten aus gebietseigener Herkunft vorzusehen.

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

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

### **Artenschutz**

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

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

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

---

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

## **7.9 Denkmalschutz**

Im Plangeltungsbereich sind weder Baudenkmale noch archäologische Denkmale bekannt.

## **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 .....

---

Prof. Dr. Erhard Huzel  
- Bürgermeister -

**Umweltbericht  
zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans**

**Teil II der Begründung**

Stand 02.05.2023

---

Gemeinde Lüdersdorf

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>1</b>
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplan- änderung.....	1
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fach- planungen sowie ihre Berücksichtigung .....	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .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 .....	11
2.1.4	Schutzgut Boden und Fläche.....	14
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 .....	20
2.1.9	Wechselwirkungen.....	20
2.1.10	Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen ....	21
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 .....	23
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	23
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen .....	23
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	25
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 .....	28
3.5	Quellenverzeichnis.....	31

### **Abbildungsverzeichnis**

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

# 1 Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

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. Durch die nördliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes entfällt die in der Änderung des Flächennutzungsplans 2006 dargestellte Eingrünung an der Nordgrenze der damals dargestellten Fläche für Versorgungsanlagen. Die für die zukünftigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sind nicht Teil des Plangeltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Plangeltungsbereich grenzt westlich an die L 02, nördlich an eine Ackerfläche und südlich sowie und östlich an das bestehende Gewerbegebiet (vgl. Abb. 1).

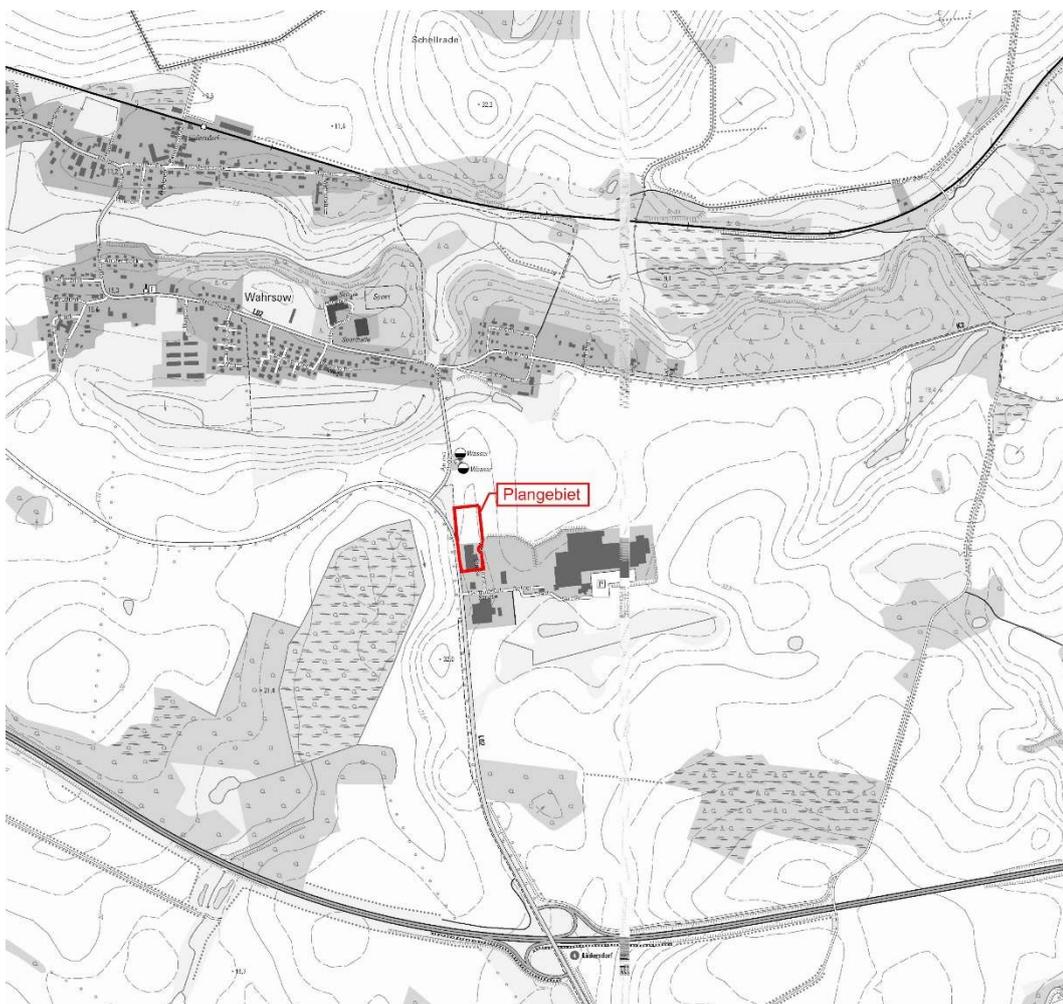


Abb. 1: Lage im Raum

Die Fläche des Plangeltungsbereichs beträgt ca. 1,6 ha.

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 kommt es zu Biotop- bzw. Funktionsverlusten und es gehen Habitats von Brutvögeln verloren. Die Kompensation für die verursachten Beeinträchtigungen erfolgt vor Ort, unmittelbar nördlich des Plangeltungsbereichs durch die Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen sowie durch die Anlage einer Streuobstwiese.

## **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

---

<sup>1</sup> BauGB = Baugesetzbuch

<sup>2</sup> BNatSchG = Bundesnaturschutzgesetz

<sup>3</sup> NatSchAG = Naturschutzausführungsgesetz

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.

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,

---

<sup>4</sup> BBodSchG = Bundesbodenschutzgesetz

<sup>5</sup> LBodSchG= Landesbodenschutzgesetz

<sup>6</sup> WHG = Wasserhaushaltsgesetz

<sup>7</sup> BImSchG = Bundesimmissionsschutzgesetz

insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und 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 der 6. F-Plan Änderung an einen weitläufigen Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum. Dabei ist das Plangebiet, das 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, so dass die Neustrukturierung und

Erweiterung des Gewerbegebietes den Zielen der Raumentwicklung Westmecklenburgs nicht entgegenstehen.

### **LEP Mecklenburg-Vorpommern**

Ähnlich den 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.

Für die 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 eine sehr hohe Bedeutung des nutzbaren Grundwasserdargebotes geprägt. Das Landschaftsbildpotenzial wird nördlich des Gewerbegebietes mit Stufe 2 von insgesamt 4 Stufen als mittel bis hoch bewertet. 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**

Die "Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12" aus dem Jahr 2006 stellt die südliche Hälfte des Plangeltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, die außerhalb des Plangeltungsbereichs der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt, als "Gewerbliche Baufläche" dar. Die nördliche Hälfte, die innerhalb des Plangeltungsbereichs der 6. Änderung des Flächennutzungsplans liegt, wird als "Fläche für

Versorgungsanlagen" mit der Zweckbestimmung "Zwischenbehälter" dargestellt. Nördlich der Fläche für Versorgungsanlagen ist zur Eingrünung eine Grünfläche als Abgrenzung zur anschließenden Ackerfläche dargestellt (siehe Abb. 1).

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

### **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Gemeinde Lüdersdorf von 2004 ist in dem Bereich des bestehenden Gewerbegebietes eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die ackerbauartig 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 westlich und südwestlich in über 3 km Entfernung zum Plangebiet. Westlich des Plangebietes beginnt das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB, ehemals FFH-Gebiet) DE 2130-302 „Herrenburger Binnendüne und Duvennester Moor“ ab einer Entfernung von ca. 3 km. Ein weiteres GGB, mit der Bezeichnung DE 2230-305 „Braken (bei Utecht)“, liegt südwestlich des Plangeltungsbereichs in ca. 3,3 km Entfernung. Das letztgenannte GGB befindet sich innerhalb des 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 um das Naturschutzgebiet „Wakenitzniederung“ in ca. 3,5 km Entfernung, westlich des Plangeltungsbereichs.

Es befinden sich weder geschützte Landschaftsbestandteile noch gesetzlich geschützte Biotop 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 großräumige Ackerflächen und Gehölze der Ortsrandeingrünung von Wahrsow.

##### *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 Geräuschentwicklung 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 Plangeltungsbereich 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 Plangeltungsbereich 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. Nördlich des Plangebietes erstreckt sich eine weitläufige intensiv genutzte Ackerfläche.

#### Landwirtschaftliche Flächen

Die im nördlichen Bereich des Plangebietes und nördlich des Plangebietes gelegene intensiv genutzte Ackerfläche weist sandigen Boden auf (ACS) und war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme mit Getreide bestellt. Im Umfeld des Gewerbegebietes sind weitere Ackerflächen vorhanden, 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 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 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.

Westlich der Ackerfläche befindet sich ein kleines mesophiles Laubgebüsch, das aufgrund seiner geringen Größe nicht gesetzlich geschützt ist.

#### 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*), Klettenlabkraut (*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 Artenanzahl 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, die 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), die 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 neben überbauten und versiegelten Flächen 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 ruderale Staudenfluren und das Siedlungsgehölz zu nennen. 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 Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes wird zu einer Veränderung der Biotopsituation im Plangeltungsbereich führen. Die ruderale 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 Biologenbüros BBS-Umwelt GmbH 2023 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 essentiell 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 ist für den Bereich der Flächeninanspruchnahme aufgrund fehlender Habitateignung oder aufgrund der hier fehlenden Verbreitung solcher Arten nicht anzunehmen. Es sind weder sandig offene Flächen für Zauneidechsen, noch 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 als Teil seines Landlebensraums, hier möglicherweise für Wanderungen zum Laichgewässer, nutzt.

### *Nicht europäisch geschützte Arten*

Die Staudenflur mit Brennnessel, Distel und Wilder Möhre kann einen Lebensraum für ungefährdete Schmetterlinge und Heuschrecken darstellen. In den Gehölzbereichen ist die Weinbergschnecke zu erwarten, ein Vorkommen weit verbreiteter Käfer- und Wanzenarten ist anzunehmen. Ein Vorkommen gefährdeter Arten ist nicht zu erwarten.

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.

### **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 erfolgen kann.

Eine Nutzung des nördlichen Gehölzsaums als Landlebensraum des Kammmolchs konnte nicht ausgeschlossen werden. 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 eher anzunehmen, dass die Art diesen Bereich auf der Wanderung zu oder von Laichgewässern, wie dem weiter südlich gelegenen Regenrückhaltebecken, nutzt. Eine Beeinträchtigung des Kammmolches im Zeitraum der

Wanderung kann durch die Aufstellung von Amphibienschutzzäunen vermieden werden.

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.

Die Ausgleichsplanung sieht die Anlage von Einzelbäumen, Strauchgruppen und eine Streuobstwiese nördlich anschließend an den Geltungsbereich vor. Hiermit werden auf einer Fläche größer 1:1 zur Eingriffsfläche relativ magere und trockene Biotopstrukturen im direkten Umfeld des Eingriffs geschaffen. Für Brutvögel ergeben sich damit sowohl neue Lebensräume als auch Nahrungsflächen. Diese werden auch für Fledermäuse und national geschützte Arten einschließlich der Insekten von Bedeutung sein.

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

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

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone "Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte", die 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 den Untersuchungen sind die Untergrundverhältnisse durch 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 worden. Eine natürliche Bodenfunktion ist im Bereich der Versiegelungen nicht mehr gegeben. Die Rasenflächen des Gewerbegebietes sind anthropogen überprägt, sodass auch hier keine ungestörten Bodenfunktionen zu erwarten sind. Nördlich der vorhandenen Bauwerke besteht eine überwiegend natürliche Ruderalfläche, die 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 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 Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Standgewässer ist ein aufgrund seiner Größe von mehr als 1 ha als See eingestuftes verlandendes Stillgewässer östlich von 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 Niedermoorfläche führt und der Schattiner Graben innerhalb der Moorfläche westlich der L 02 (Pellmoor) in rd. 120 m Entfernung zum 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 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 Grundwasserver Verschmutzung 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 aufgrund ihrer geringen Größe 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 Ackerflächen, 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 und Ackerflächen vorhanden. Diese 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 Schutzwürdigkeit der Landschaftsbildeinheit „Ackerplatte von Selmsdorf – Lüdersdorf - Schlagsdorf“ wurde im Rahmen der Landesweiten Analyse der Landschaftspotentiale als „mittel“ bewertet. 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 und auch die angrenzenden Ackerflächen keine relevante Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung haben.

Für Erholungssuchende nutzbare Wege sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Es bestehen kaum Wirtschaftswege im Umfeld des Plangebietes, die jedoch nicht zugänglich sind und auch nicht das Plangebiet erreichen. Der einzige für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Weg befindet sich entlang 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. Gleichzeitig werden neue Gehölzpflanzungen angelegt, die u.a. der Eingrünung des Gewerbegebietes dienen.

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 und der geplanten Eingrünung 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 das Plangebiet sind keine Bodendenkmale oder anderen Kulturdenkmale verzeichnet.

#### **Prognose der Auswirkungen**

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 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 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 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.

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 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 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 Ackerfläche bzw. Ruderalfläche mit Einzelbäumen und einem 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. Die nachfolgend genannten Maßnahmen sind im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung entwickelt worden, werden hier aber mit dem Ziel der Vermeidung von Informationsverlusten zur Sicherheit ungekürzt wiedergegeben.

### **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 müssen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege erfolgen.

- **Maßnahmen zum Sichtschutz**

Im nordwestlichen und im nordöstlichen Bereich des Gewerbegebietes wird im Bebauungsplan sowohl ein Erhaltungs- als auch ein Anpflanzgebot festgesetzt. Vorgesehen ist die Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgebüsches im Nordwesten zur Verbesserung des Sichtschutzes für Nutzer und Nutzerinnen des benachbarten Rad- und Fußweges und eine Verdichtung des lockeren Gehölzbestandes im Nordosten. Die Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind in der Pflanzliste des Teil B - Text – des Bebauungsplanes vorgegeben.

Für die Eingrünung des Gewerbegebietes nach Norden ist eine weitere Anpflanzung von Bäumen geplant, und zwar in Form einer Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen auf einer Fläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup>, an die sich nach Norden eine 5.000 m<sup>2</sup> große, neu anzulegende Streuobstwiese mit Obstbaum-Hochstämmen anschließt (vgl. Kap. 2.4.2).

- **Angepasste Begrünung und Pflege der Leitungstrasse im Bereich der Ausgleichsflächen**

Für die im nördlichen Teil des Plangebietes im Bereich von Ausgleichsflächen verlaufenden Leitungstrasse ist eine Begrünung mit einer Kräuer-Grasmischung aus regionaltypischen Arten (Regiosaatgut) vorgesehen. Die Pflege erfolgt durch eine zweimalige Mahd im Jahr mit Abtransport des Mähgutes. Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie eine Bodenbearbeitung sind nicht zulässig.

- **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 deren erneute Entwicklung bis zum Baubeginn zu unterbinden. Die Einhaltung der Maßnahme ist durch eine biologische Begleitung zu überprüfen.

- **Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen des Kammmolchs**

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

- **Vermeidung von baubedingten Störungen der Fledermäuse**

Vermeidung von Staubbildung und Lichtwirkung in benachbarte Flächen.

- **Ökologische Baubegleitung**

Der Bauablauf ist fortwährend durch eine ökologische Baubegleitung auf Einhaltung der naturschutz- und umweltrechtlichen Auflagen in Abstimmung mit

der zuständigen Naturschutzbehörde und der Bauleitung zu kontrollieren. Die ökologische Baubegleitung ist durch eine fachkundige Person durchzuführen. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert und sind der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

#### **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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß den aktuell im Land anzuwendenden Vorschriften, den „Hinweisen zur Eingriffsregelung, Stand 2018“ ermittelt.

Maßgeblich für die Betrachtung des Eingriffs ist die Tatsache, dass es sich bei der betroffenen Fläche um eine Fläche mit der Festsetzung „zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ handelt. Für die Bilanzierung ist entsprechend der festgesetzte Biotoptyp Siedlungsgehölz aus heimischen Gehölzarten zugrunde zu legen.

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.

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 (vergleichbar der im Norden vorhandenen mit Gehölzen durchsetzten Ruderalflur) erforderlich.

Eine multifunktionale Kompensation zusammen mit der Kompensation für die Beeinträchtigungen von Vegetationsbeständen und Bodenfunktionen ist möglich und vorgesehen.

Die vor Ort vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen, die über die Festsetzungen des Bebauungsplans und zusätzlich über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden, sollen zum einen eine wirksame Eingrünung gewährleisten und zum anderen die oben genannten artenschutzrechtlichen Anforderungen erfüllen. Aus diesem Grund ist auf einem Streifen von 25 m Breite unmittelbar nördlich des Gewerbegebietes auf einer Fläche von 1.900 m<sup>2</sup> eine Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen gemäß Maßnahme 6.22 der Hinweise zur Eingriffsregelung vorgesehen.

Nach Norden anschließend ist die Anlage einer 5.000 m<sup>2</sup> großen<sup>8</sup> Streuobstwiese entsprechend Maßnahme 2.51 der Hinweise zur Eingriffsregelung geplant.

Unabhängig von dieser vollständigen Erfüllung der Kompensationsverpflichtungen ist im Hinblick auf eine allgemeine Verbesserung der Bedingungen für die Tierwelt mit positiven Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zusätzlich eine naturnahe Grünflächengestaltung zumindest auf Teilflächen im Gewerbegebiet empfehlenswert. Insbesondere ein Verzicht auf Oberbodenandeckung und eine Ansaat aus entsprechendem Regiosaatgut kann in Verbindung mit einer extensiven Pflege zu einer Verbesserung der Nahrungssituation für Insekten und damit auch für Vögel und Fledermäuse beitragen. Gleiches gilt für eine ggf. vorgenommene Dachbegrünung, sofern eine solche mit einer blütenreichen Ansaat erfolgt.

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

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

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

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

## **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

---

<sup>8</sup> Mindestgröße für diesen Maßnahmentyp gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

- 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 und Artenschutzprüfung (BBS-Umwelt GmbH 2023)

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 Minimierungsmaß-

nahmen 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.

Für die Kompensationsmaßnahmen (Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen, Anlage einer Streuobstwiese) sind Durchführungs- und Funktionskontrollen vorzusehen, die im Umweltbericht zum Bebauungsplan näher beschrieben sind.

### **3.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Lüdersdorf stellt im Zusammenhang mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 die 6. Änderung des Flächennutzungsplans auf. Der Plangeltungsbereich dieser Änderung umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Der Umweltbericht ermittelt und beschreibt die Umweltauswirkungen der Planung.

Auf der heute im Plangeltungsbereich bestehenden Ruderalflur, auf der sich Einzelbäume und randlich ein Siedlungsgehölz befinden, ist in erster Linie die Erweiterung der weiter südlich gelegenen gewerblichen Bebauung vorgesehen. Dieses führt zu einer Überbauung bzw. Versiegelung und damit zu einem Verlust von Vegetationsbeständen und von entsprechenden Habitaten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten.

Außerdem kommt es zu einer zusätzlichen Bebauung bzw. Versiegelung und zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Für diese Beeinträchtigungen und auch für den Verlust der vorhandenen Vegetationsbestände, denen gemäß der aktuell für die Planung durchgeführten Biotoptypenkartierung eine allgemeine Bedeutung zukommt, sind Kompensationsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden.

Geschützte Biotope und geschützte Bäume sind nicht betroffen. Auch Schutzgebiete sind im Bereich des B-Plangebietes und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden und daher von der Planung nicht betroffen.

Gemäß dem zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 erstellten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist auf den von einer Überbauung betroffenen Flächen, die Störungen durch die benachbarte gewerbliche Nutzung und Straßen unterliegen, mit Bodenbrütern und Arten der Staudenfluren sowie mit Gehölzfreibrütern zu rechnen. Hierbei sind die Brutplatzfunktion und in geringerem Umfang auch die Funktion als Nahrungshabitat betroffen. Der durch die Planung betroffene Bereich kann weiterhin von Fledermäusen als Nahrungshabitat genutzt werden. Quartiere

der Artengruppe sind nicht vorhanden. Eine Eignung für Amphibien besteht aufgrund der fehlenden Gewässer nicht, jedoch kann eine Nutzung der durch Flächeninanspruchnahme betroffenen Fläche als Teil des Landlebensraums durch den Kammmolch nicht ausgeschlossen werden.

Der Verlust der Brutplatzfunktion für die oben genannten Vogelarten erfordert artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, die mit den gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung notwendigen Kompensationsmaßnahmen kombinierbar sind und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden.

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

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. 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.

Für die Schutzgüter Klima/Luft sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Während der Bauzeit kann es im Gewerbegebiet zu einer erhöhten Geräuschkentwicklung 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. 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 1 dB(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 Schallleistungspegel (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.

Im nördlichen Bereich des B-Plangebiets wird mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 12 eine Gebäudehöhe von 12,0 m üGOK zulässig. Bislang 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. Gleichzeitig werden neue Gehölzpflanzungen angelegt, die u.a. der Eingrünung des Gewerbegebietes dienen.

Für die insgesamt für das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet als gering bewerteten Kriterien Naturnähe, Vielfalt und Eigenart ist durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nur eine geringfügige Verringerung zu erwarten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen aus dem bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet mit hohen Lagerhallen (maximal zulässige Höhe von 23,0 m) östlich des Plangeltungsbereichs und der geplanten Eingrünung ist insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Erweiterung des Gewerbegebietes zu rechnen.

Auch für die Erholungseignung, die im Plangeltungsbereich praktisch nicht vorhanden ist, ist nicht mit nennenswerten Beeinträchtigungen zu rechnen, so dass auch hierfür keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten sind.

Unter Beachtung der für ein zufälliges Auffinden von Funden oder auffälligen Bodenverfärbungen üblichen Vorgaben sind keine Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut kulturelles Erbe zu erwarten.

Für die Planung sind verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen durchzuführen. Während der Bauzeit ist z.B. auf den sachgerechten und vorsichtigen Umgang mit Öl, Schmier- und Treibstoffen zu achten, die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen zum Oberbodenschutz sind zu beachten und Schutzmaßnahmen an Gehölzen und Maßnahmen zum Sichtschutz / zur Eingrünung sind auszuführen.

Relevante Beeinträchtigungen von geschützten Arten und anderen Tieren sind durch Einhaltung der notwendigen Bauzeitenregelung für die Baufeldfreimachung, ggf. mit Aufstellung eines Amphibienschutzzauns, und durch die Beschränkung von Licht- und Staubeinwirkung auf den Plangeltungsbereich zu vermeiden. Weiterhin ist die Einsetzung einer ökologischen Baubegleitung vorgesehen.

Für die im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. aus artenschutzrechtlicher Sicht als erheblich bewerteten Beeinträchtigungen, hier Verluste von Vegetationsbeständen und Bodenfunktionen und von Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln des Halboffenlandes, wurde in der verbindlichen Bauleitplanung das Kompensationserfordernis nach den einschlägigen Vorschriften ermittelt.

Das flächige Kompensationserfordernis soll durch eine Kombination mehrerer Maßnahmen erfüllt werden, die zum einen eine wirksame Eingrünung gewährleisten und zum anderen die artenschutzrechtlichen Anforderungen erfüllen. Vorgesehen sind die Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen auf einer 1.900 m<sup>2</sup>

großen Fläche nördlich des Plangeltungsbereichs sowie die nach Norden daran anschließende Anlage einer 5.000 m<sup>2</sup> großen Streuobstwiese.

### 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