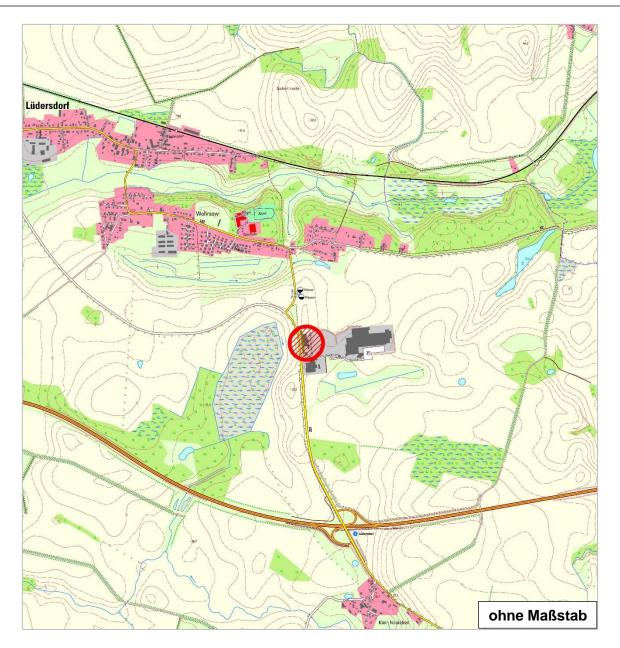
Landkreis Nordwestmecklenburg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung

für ein Gebiet südöstlich der Ortslage Wahrsow

Teil I: Städtebaulicher Teil



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

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Verfahren der Planaufstellung4					
	1.1	Planungsanlass	4			
	1.2	Rechtsgrundlagen	4			
	1.3	Aufstellungsverfahren	5			
2	Lage	e und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs				
3	Ausg	gangssituation	6			
	3.1	Bisherige Nutzungen und Entwicklungen	6			
	3.2	Natur und Umwelt	6			
	3.3	Denkmalschutz	. 10			
	3.4	Eigentumsverhältnisse	. 11			
	3.5	Bisheriges Planungsrecht	. 11			
4	Übergeordnete Planungen1					
	4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	. 13			
	4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	. 14			
	4.3	Flächennutzungsplan	. 14			
	4.4	Landschaftsplan	. 14			
5	Plan	ungsgrundsätze / Ziele und Zweck der Planung	. 14			
6	6 Begründung der Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12		. 16			
	6.1	Flächenbilanz	. 16			
	6.2	Art der baulichen Nutzungen	. 16			
	6.3	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	. 17			
	6.4	Bauweise	. 18			
	6.5	Nebenanlagen	. 18			
	6.6	Zufahrten	. 19			
	6.7	Örtliche Bauvorschriften	. 19			
	6.8	Verkehrliche Erschließung	. 19			
	6.9	Ver- und Entsorgung	. 20			
	6.10	Schallschutz	. 21			
	6.11	Störfallbetriebe	. 24			

	6.1	2 Grün, N	Natur und Landschaft	25
		6.12.1	Artenschutz	25
		6.12.2	Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen	26
	6.1	3 Denkma	alschutz	26
7	Um	nweltberic	cht	27
8	Na	chrichtlic	he Übernahmen	27
9			n zur Umsetzung der 4. Änderung des plans Nr. 12	27
10	Ko	sten und	Finanzierung	27
11	Hir	weise		28
12	Be	schluss		29
TAB	ELL	_ENVER2	ZEICHNIS	
Tab.			e im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des gsplans Nr. 12	

ANLAGE

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

1 Anlass und Verfahren der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

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

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

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf hat am 30.11.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 gefasst.

1.2 Rechtsgrundlagen

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBI. I S. 4147),
- → die Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802)
- → die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 3026)
- die Landesbauordnung (LBO) Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBI. S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBI. S. 1033)
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBI. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBI. I S. 3908)
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23.02.2010 (GVOBI. S. 66), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 05.07.2018, (GVOBI. S. 221, 228)
- Straßen- und Wegegesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1993 (GVOBI. M-V, S. 42), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 05.07.2018 (GVOBI. M-V, S. 221, 229)

1.3 Aufstellungsverfahren

Bebauungsplan-Aufstellung im Normalverfahren

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

6. Änderung des Flächennutzungsplans

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

2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs

Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ist in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet. Er liegt östlich angrenzend an die L 02. Er umfasst eine Fläche von rund 1,47 ha.

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

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

Der Plangeltungsbereich umfasst die in folgender Tabelle genannten Flurstücke.

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

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück
Lüdersdorf	Wahrsow	1	202/9
Lüdersdorf	Wahrsow	1	202/11
Lüdersdorf	Wahrsow	1	tlw. 202/12
Lüdersdorf	Wahrsow	1	202/13
Lüdersdorf	Wahrsow	1	200/5
Lüdersdorf	Wahrsow	1	tlw. 200/17
Lüdersdorf	Wahrsow	1	tlw. 200/18

An den Geltungsbereich grenzen:

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

- im Osten: Industriegebiet angrenzende Flurstücke: 202/7, 202/9 und 200/11, Flur 1, Gemarkung Wahrsow, Gemeinde Lüdersdorf
- im Süden: Industriegebiet angrenzende Flurstücke: 200/15, 200/16, 200/17, 200/18, Flur 1, Gemarkung Wahrsow, Gemeinde Lüdersdorf
- ➤ im Westen: die Landesstraße 02 mit Fuß- und Radweg angrenzende Flurstück: 200/13, 202/4, 121/3, Flur 1, Gemarkung Wahrsow, Gemeinde Lüdersdorf

3 Ausgangssituation

3.1 Bisherige Nutzungen und Entwicklungen

Nutzungsstruktur

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

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

An der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereichs befindet sich eine knapp 30 m breite Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern und Ruderalbewuchs.

Verkehrliche Erschließung

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

3.2 Natur und Umwelt

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

Topografie

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

Boden, Bodenschutz/Bodenversiegelungen

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

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

In einer Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung des Ingenieurbüros Baukontor Dümcke 2006¹ im nördlichen Teil des Gewerbegrundstücks wurde festgestellt: "Der Baugrund besteht aus einer Wechsellagerung von Sand, Schluff und Geschiebemergel. Zur Tiefe steht hier ein eiszeitlich vorbelasteter Beckentonmergel in annähernd halbfester Konsistenz an."

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

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

Wasser, Niederschlagswasser

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

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

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

Altlasten

Im Plangeltungsbereich sind bisher keine Altlasten bekannt.

Vegetationsbestand

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

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

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

Tiere

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

Flächeninanspruchnahme

Vögel

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

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

Fledermäuse

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

Weitere europäisch geschützte Arten

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

Nicht europäisch geschützte Arten

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

Indirekter Wirkungsbereich

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

Vögel

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

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

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

Fledermäuse

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

Weitere europäisch geschützte Arten

Reptilien, hier Kreuzotter, die aus den bestehenden Daten bekannt ist, oder die Zauneidechse kommen aufgrund fehlender Habitatbedingungen im indirekten Wirkraum nicht vor. Europäisch geschützte Amphibienarten können in entfernteren Gewässern (Sölle im Osten oder Regenwasserrückhaltebecken im Süden) außerhalb des Wirkraumes mit Laichgewässern vorkommen, hier u.U. der Kammmolch, der in dem Wall im indirekten Wirkraum mit Gehölzen im Nordosten einen Landlebensraum haben kann. Die direkt betroffenen Gehölze an der Grundstücksgrenze könnten ebenfalls als Landlebensraum genutzt sein.

Nicht europäisch geschützte Arten

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

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

Umgebung des Plangeltungsbereichs (ca. 4 km Radius)

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

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

Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

In einer Entfernung von rd. 170 m westlich des Plangeltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12, westlich der L 02, befindet sich ein gesetzlich geschützter Moorkomplex bestehend aus Erlen-Birken-Bruchwald, Hexenkraut-Erlen-Eschen-Wald, Pfeifengras-Heidelbeer-Birkenbruch und baumlosen Bereichen bestehend aus ehemaligen Torfstichen (Gewässer und deren Verlandungsbereich) mit Torfmoos-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.

3.3 Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich sind keine Baudenkmale vorhanden.

Im Flächennutzungsplan ist in der südlichen Hälfte des Plangeltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 ein Bereich mit Bodendenkmalen dargestellt, der dem Denkmalschutz unterliegt. Demnach kann eine Veränderung oder Beseitigung nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen. Zwischenzeitlich ist im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 eine gewerbliche Nutzung entstanden und es wurde die Werner-Lauenroth-Straße gebaut. Infolgedessen ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bebauung der Denkmalschutz berücksichtigt wurde.

3.4 Eigentumsverhältnisse

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

3.5 Bisheriges Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 12 (Rechtskraft am 26.11.2005)

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

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

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

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

Im Industriegebiet ist ein maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel tags/nachts von 68/57 dB(A)/m² festgesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bebauungsplan Nr. 12, 2. und 3. Änderung

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

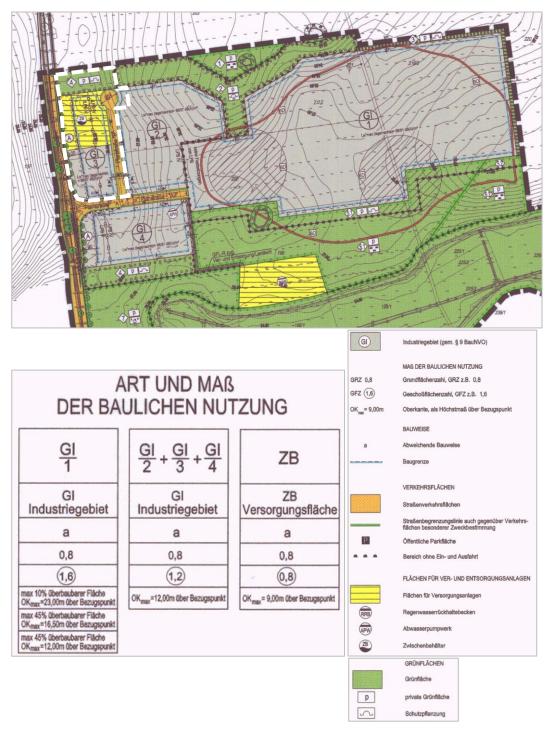
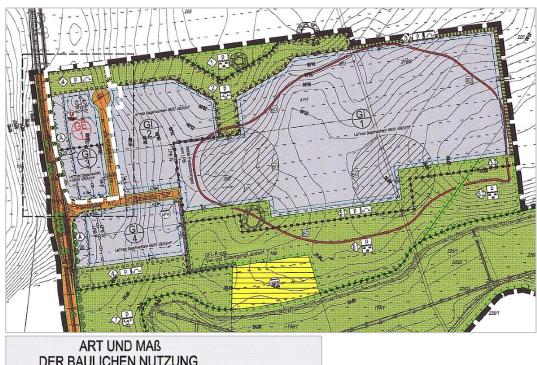


Abb. 1: Auszug aus Bebauungsplan Nr. 12

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



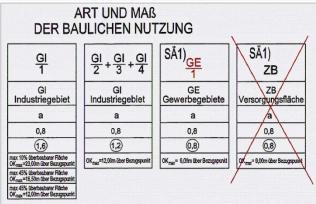


Abb. 2: Auszug aus 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12

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

Darstellungen des Flächennutzungsplans in der rechtswirksamen Fassung

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

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

men". Als Ziel der Raumordnung ist u.a. für das Industrie- und Gewerbegebiet Lüdersdorf festgelegt: "An diesen Standorten hat die gewerbliche und industrielle Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen die Belange der gewerblichen und industriellen Nutzung beeinträchtigen, sind diese auszuschließen."

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

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

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

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

4.3 Flächennutzungsplan

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

4.4 Landschaftsplan

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

5 Planungsgrundsätze / Ziele und Zweck der Planung

Die Gemeinde Lüdersdorf beabsichtigte mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans aus 2006 und des Bebauungsplanes Nr. 12 aus 2005 die planungsrechtliche

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

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

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

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

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

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

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

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

Hierfür ist im Plangeltungsbereich eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden vorgesehen. Hierdurch ist ein Teilverlust der im Bebauungsplan Nr. 12 und in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung" verbunden. Die Erweiterung bleibt innerhalb der nördlichen Grenze des Vorranggebietes Gewerbe und Industrie aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.

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

6.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 12	
gesai	mt rd. 14.730 m ²
davon:	
Gewerbegebiet	rd. 11.630 m²
Straßenverkehrsfläche	rd. 3.100 m²

6.2 Art der baulichen Nutzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Gewerbegebiet können Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 300 m² nicht überschreiten.

6.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

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

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

6.4 Bauweise

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

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

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

6.5 Nebenanlagen

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

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

6.6 Zufahrten

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

6.7 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

6.8 Verkehrliche Erschließung

Straßenverkehr

Außere Erschließung

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

Innere Erschließung

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

Ruhender Verkehr

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

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

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

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

Öffentlicher Personennahverkehr

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

6.9 Ver- und Entsorgung

Strom

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

Oberflächenwasser

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

Trinkwasser

Die Wasserversorgung des Gewerbegebietes erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen.

Abfall

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

Brandschutz

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

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung des Gewerbegebietes wurden in der Werner-Lauenroth-Straße eine Leitung PE 100 d 225 verlegt und 2 Hydranten errichtet. Ein Hydrant steht rd. 10 m nördlich des Wendehammers, ein weiterer rd. 40 m nördlich der Kreuzung Gertrud-Kolz-Straße/Werner-Lauenroth-Straße. Nach Angaben des Zweckverbandes Grevesmühlen verfügen beide Hydranten bei Einzelentnahme über eine Löschwassermenge von mehr als 96 m³/h für 2 Stunden.

6.10 Schallschutz

Bebauungsplan Nr. 12

Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 (gesamtes damaliges Industriegebiet, siehe Abb. 1) wurde durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler in 2004² eine Schallschutzuntersuchung erstellt.

Untersuchungsgegenstände waren:

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

Ergebnisse der Schallschutzuntersuchung:

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 12 ist in die vier Teilgebiete GI 1 bis GI 4 gegliedert. Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ausschöpfung des WA - Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) nachts allein durch die Teilfläche GI 1 erhält diese Fläche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) von 61 dB(A) pro m² nachts. Maßgebend ist der Immissionsort IO 4 in der mittleren Siedlung am östlichen Ortsende von Wahrsow (siehe Abb. 3).

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

² Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler 2004: Schallschutzuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf für ein Industriegebiet südöstlich von Wahrsow (Emissionskontingentierung GI, Straßenverkehrslärm). Stand: 25.05.2004

Immissionsanteil von 10 dB(A) unter dem Richtwert von 40 dB(A) und somit auf 30 dB(A) zu begrenzen. Hierfür wurde der IFSP von 57 dB(A) pro m² nachts festgesetzt.

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

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

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

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

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

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12

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

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

Infolgedessen wurden für die Fläche die Festsetzungen zum Schallschutz entsprechend ergänzt. Der IFSP für das Gewerbegebiet wurde so festgesetzt, dass an dem maßgeblichen Immissionsort in der mittleren Siedlung in Wahrsow die Schutzansprüche berücksichtigt sind. Infolgedessen wurde der IFSP im Gewerbegebiet mit 68 dB(A) pro m² tags und 57 dB(A) pro m² nachts gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 12 unverändert festgesetzt.

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

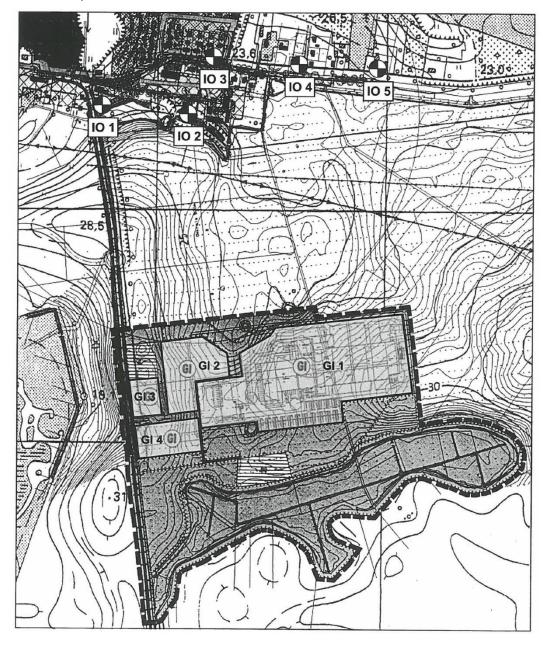


Abb. 3: Immissionsorte und Kontingentierungsflächen des B-Planes Nr. 12 (Quelle: ibs 2004³)

³ 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

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 12

In der 4. Änderung wird das Gewerbegebiet (in der 1. Änderung GE 1, siehe Abb. 2) nach Norden erweitert und die beiden Teilflächen GE 1 und GI 3 der 1. Änderung werden zu einem GE-Gebiet zusammengefasst. Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden beträgt die Gewerbefläche rd. 11.630 m². Diese erweiterte Fläche ist um 29% größer als die Teilflächen GE 1 und GI 3 aus der 1. Änderung. Aus den IFSP und der Flächengröße ergeben sich die zulässigen Immissionskontingente in der im Norden gelegenen Ortschaft Wahrsow. Bei einer Flächenzunahme des Gewerbegebietes um 29% würden sich in Wahrsow um 1 dB(A) höhere Immissionskontingente ergeben. Es ist davon auszugehen, dass dies keine relevanten Auswirkungen auf die Gesamtbilanz der vom Industrie- und Gewerbegebiet ausgehenden Lärmimmissionen hat.

Vorsorglich wird der IFSP des erweiterten Gewerbegebietes in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 jeweils um 1 dB(A) auf 67 dB(A) pro m² tags und 56 dB(A) pro m² nachts verringert. Das Produkt aus IFSP und Flächengröße bzw. die daraus resultierenden zulässigen Immissionskontingente aus dem erweiterten Gewerbegebiet in der Ortschaft Wahrsow bleiben dann gegenüber der 1. Änderung unverändert.

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

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

6.11 Störfallbetriebe

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert der Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie⁴, angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung langfristig sicherzustellen. Zwar ist die Seveso-II-Richtlinie mit Wirkung zum 01.06.2015 durch Art. 32 der am 13.08.2012 in Kraft getretenen Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie)⁵ aufgehoben worden. Der Inhalt des Art. 12 Abs. 1 Seveso-II-Richtlinie entspricht aber bis auf einige redaktionelle Änderungen dem Art. 13 Abs. 1 und 2 der Seveso-III-Richtlinie.

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

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

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

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

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

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

6.12 Grün, Natur und Landschaft

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

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

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

6.12.1 Artenschutz

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

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

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

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

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

6.12.2 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

Aus den Berechnungen im Umweltbericht ergibt sich folgender Kompensationsflächenbedarf:

5.325 m² EFÄ⁶ für Funktionsverlust + 1.255 m² EFÄ für Versiegelungseffekte insgesamt: **Gesamtkompensationserfordernis in Höhe von 6.580 m²**

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

6.13 Denkmalschutz

Der Teilbereich mit der Darstellung eines Bodendenkmals im Flächennutzungsplan innerhalb des Plangeltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 liegt innerhalb der bereits gewerblich genutzten Fläche und der Werner-Lauenroth-Straße. Demnach ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bebauung des Gewerbegebietes und dem Bau der Straße die Betroffenheiten des Bodendenkmals geregelt wurden und somit durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 keine Bodendenkmale betroffen sein werden.

-

⁶ Eingriffsflächenäquivalent

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

7 Umweltbericht

Siehe Teil II der Begründung.

8 Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbotszone

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

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

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

10 Kosten und Finanzierung

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

Zusammenfassende Kostenübersicht (die Gemeinde Lüdersdorf betreffend):

> unmittelbar: keine

> mittelbar: keine

11 Hinweise

Artenschutz §§ 39 und 44 BNatSchG

Vermeidungsmaßnahme Brutvögel:

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

Vermeidungsmaßnahme Kammmolch:

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

Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse:

Vermeidung von Staubbildung und Lichtwirkung in benachbarten Flächen.

Bodenschutz § 2 LBodSchG Mecklenburg-Vorpommern

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

Denkmalschutz § 2, § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern

Wenn während der Erdarbeiten im Gewerbegebiet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf 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).

Kampfmittel

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

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

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

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

12 Beschluss

Die 4. Änderung des Bebauungsplans N vertretung ambes	_		
Lüdersdorf, den			
	Prof. Dr. Erhard Huzel - Bürgermeister -		