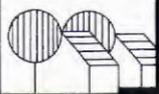
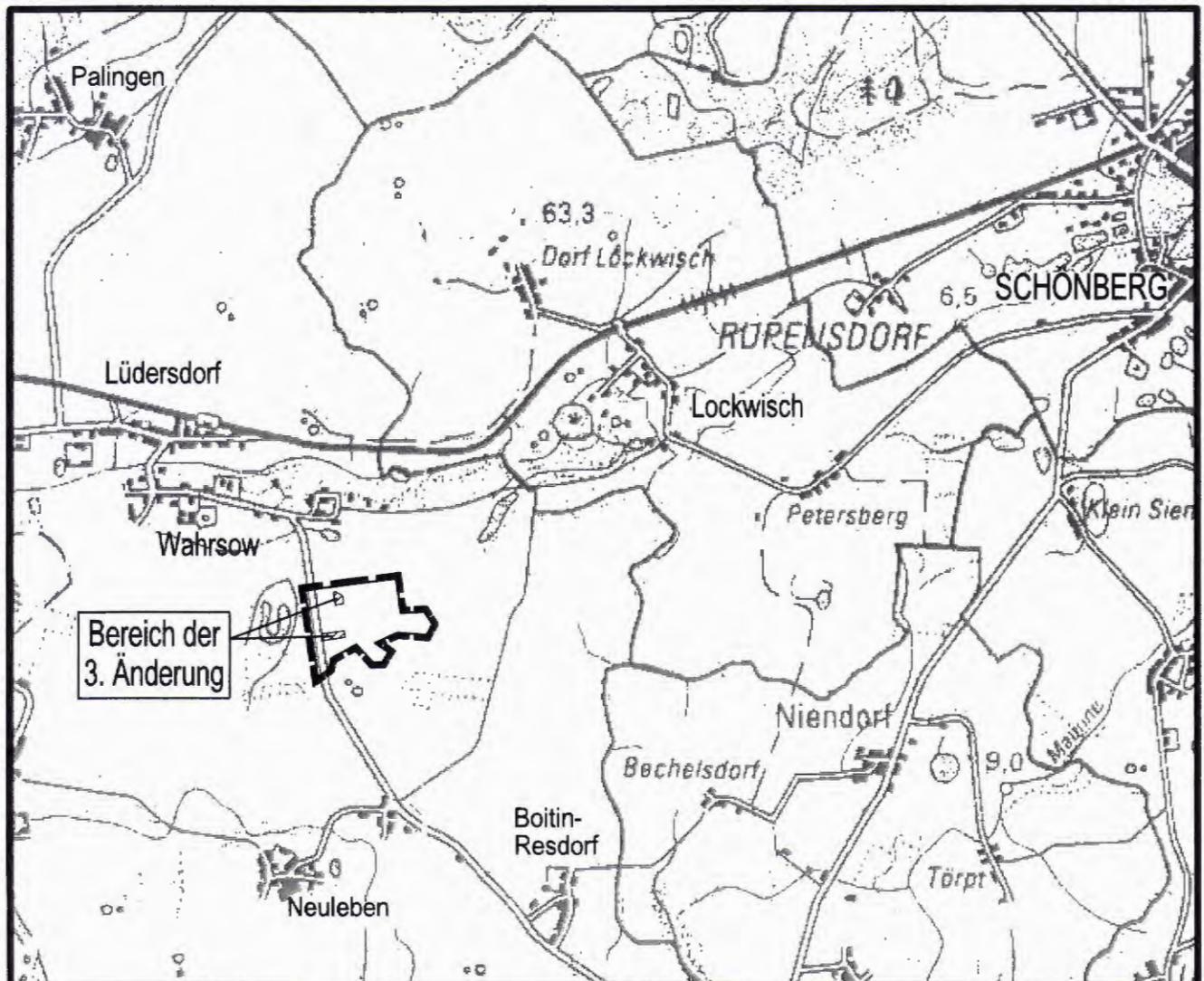


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLAN NR. 12
DER GEMEINDE LÜDERSDORF

FÜR DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET
SÜDÖSTLICH DER ORTSLAGE WAHRSOW
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄß § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand:

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Lüdersdorf über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Bebauungsplangebiet südöstlich der Ortslage Wahrsow im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	<u>Allgemeines</u>	2
1.1	Anlass der Planänderung	2
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3	Planungsrechtliche Situation	3
1.4	Plangrundlage	4
1.5	Rechtsgrundlagen	4
1.6.	Raumordnerische Bewertung	5
2.	<u>Planungsziel und Planverfahren</u>	5
3.	<u>Inhalte der Planänderung</u>	6
3.1	Änderungsbereich 1	6
3.2	Änderungsbereich 2	7
3.3	Änderungen im Einzelnen	7
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3.3	Bauweise	8
3.3.4	Nebenanlagen	9
3.3.5	Anbauverbotszone	9
3.3.6	Schallschutzmaßnahmen	9
3.3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
3.3.8	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzung	11
3.3.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
3.3.10	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	12
4.	<u>Auswirkung der Planung</u>	16
4.1	Allgemeine Auswirkungen	16
4.2	Belange der Ver- und Entsorgung	16
4.2.1	Allgemeine Aussagen zur Verkehrsanlagen und zur Ver- und Entsorgung	16
4.2.2	Löschwasserbereitstellung	18
4.2.3	Abfall und Kreislaufwirtschaft	18
4.3	Sonstige Hinweise	18
4.3.1	Hinweise zu Festpunkten des geodätischen Grundlagennetzes	18
4.3.2	Wirkbereich der Wehrbereichsverwaltung	18
4.3.3	Immissionsschutzrechtliche Umgebung	18
4.4	Flächennachweis	19
4.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	19
4.6	Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung	27
5.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	29
6.	<u>Arbeitsvermerke</u>	29

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planänderung

Die Gemeinde Lüdersdorf hat den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet südöstlich der Ortslage Wahrsov aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Industriebetrieben zu schaffen. Die Gemeinde Lüdersdorf ist als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (Stand 31. August 2011) ausgewiesen.

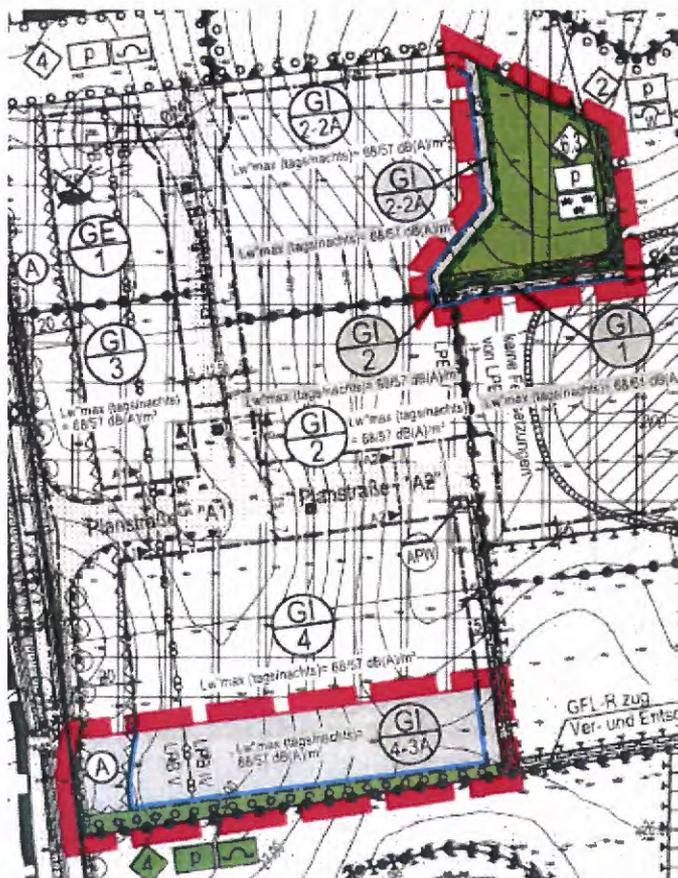
Die Servitex Nord GmbH beabsichtigt ihren vorhandenen Betriebsstandort im Industrie- und Gewerbegebiet in der Gemeinde Lüdersdorf zu erweitern und den Produktionsstandort weiter zu festigen. Für die betriebliche Erweiterung ist ein Anbau an das vorhandene Produktionsgebäude erforderlich.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich unterteilt sich in zwei Teilbereiche. Der erste Teilbereich umfasst eine Teilfläche des Betriebsgrundstücks der Firma Servitex gelegen im Baufeld GI 4 mit Privaten Grünflächen und der Zweckbestimmung Schutzpflanzung.

Der zweite Teilbereich umfasst eine Teilfläche des Baufeldes GI 2 – Ä.

Die genaue Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



1.3 Planungsrechtliche Situation

Flächennutzungsplan

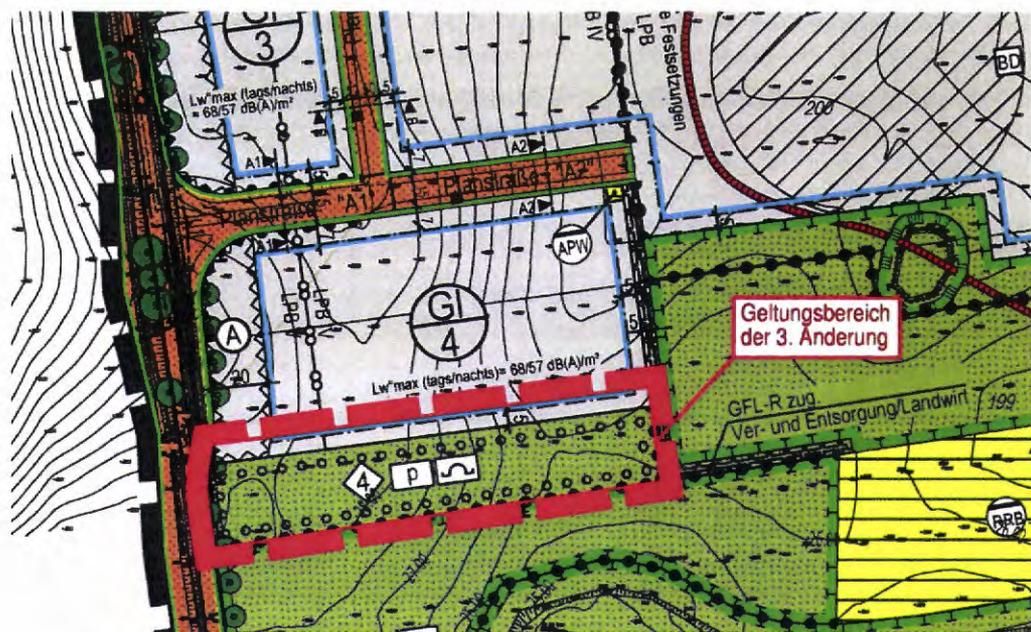
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für die Bereiche der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 gewerbliche Bauflächen (G) dar. Da die vorliegende 3. Änderung die Art der baulichen Nutzung nicht berührt, ist dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB weiterhin Rechnung getragen.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde von der Gemeindevertretung Lüdersdorf am 13. Juli 2004 als Satzung beschlossen und ist durch Veröffentlichung am 25. November 2005 rechtskräftig bekannt gemacht worden. Bisher erfolgten 2 Änderungen des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren. Auf der Basis der rechtskräftigen Satzung und deren Änderungen über den Bebauungsplan wurde die Erschließung vorbereitet. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits realisiert.

In seiner rechtskräftigen Fassung trifft der Änderungsbereich 1 folgende Festsetzungen:

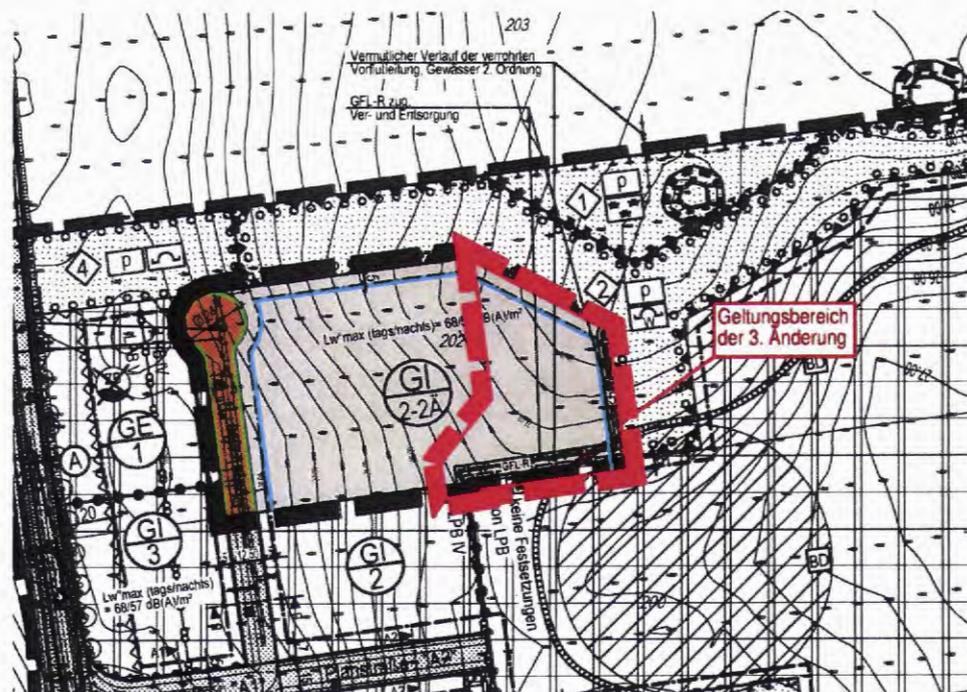
Ein untergeordneter Teil des Änderungsbereiches 1 weist ein Industriegebiet (GI 4) außerhalb von Baugrenzen aus. Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches 1 weist private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung aus. Es handelt sich hierbei um eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.



Änderungsbereich 1

In seiner rechtskräftigen Fassung trifft der Änderungsbereich 2 im Gebiet GI2 - 2Ä folgende Festsetzungen:

Der Änderungsbereich 2 weist Industriegebiet innerhalb überbaubaren Flächen aus.



Änderungsbereich 2

1.4 Plangrundlage

Die Plangrundlage bilden der Ursprungsbebauungsplan und die rechtskräftige Planfassung der 2. vereinfachten Änderung vom 29.03.2008.

1.5 Rechtsgrundlagen

Der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

1.6 Raumordnerische Bewertung

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Nordwestmecklenburg hat in seiner Stellungnahme vom 11.09.2012 die raumordnerische Bewertung abgegeben. Danach stimmt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf mit den Zielen der Raumordnung und Landesplan überein und ist vereinbar. Die raumordnerische Bewertung wird dargestellt durch die Gemeinde:

- Die Gemeinde Lüdersdorf befindet sich im Nordwesten der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Schönberger Land verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Grundzentrum im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege. In der Gemeinde Lüdersdorf ist weiterhin ein Vorranggebiet Gewerbe und Industrie ausgewiesen.
- Bis zum 31.12.2011 konnten in der Gemeinde Lüdersdorf 5.104 Einwohner registriert werden.
- Die vorliegende Planung befindet sich innerhalb des Vorranggebietes Gewerbe und Industrie. Diese Gewerbe- und Industriestandorte stehen vorrangig Betrieben zur Verfügung, die eine regionale, überregionale bzw.-landesweite Bedeutung aufweisen, in hohem Maße qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung stellen und zu einer zukunftsfähigen wirtschaftlichen Entwicklung der Region beitragen (vgl. Pkt. 4.3.1 (1) und (3) RREP WM). Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden diese raumordnerischen Erfordernisse unterstützt. Durch die Erweiterung des ortsansässigen Betriebes können einerseits die Wettbewerbsfähigkeit des Betriebes und andererseits bestehende Arbeitsplätze gesichert werden (vgl. Pkt. 4.1 (4) RREP WM).

2. Planungsziel und Planverfahren

Das Planungsziel besteht in der Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Industrie- und Gewerbestandortes der Gemeinde Lüdersdorf. Der geplanten Betriebserweiterung der im Plangebiet ansässigen Firma Servitex soll Rechnung getragen werden. Aus Sicht der Gemeinde Lüdersdorf gilt es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern und die Belange der Wirtschaft bei Standorterfordernissen zu beachten. Hierbei ist es erforderlich, die bestehenden Betriebsstandorte zu sichern und Standortverlagerungen entgegenzuwirken.

Zur Anpassung an die betrieblichen Bedürfnisse der Firma Servitex soll südlich des bestehenden Betriebes durch einen Hallenanbau eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden. Der geplanten Erweiterungsmöglichkeit stehen die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegen.

Zur Realisierung der Planungsziele erfolgt eine Umwidmung der im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzfläche mit Kompensationsfunktion in Baufläche (Änderungsbereich 1). Dem Kompensationserfordernis wird an anderer Stelle im Plangebiet Rechnung getragen (Änderungsbereich 2). Die erforderlichen Flächenverschiebungen bedingen eine Änderung des

Bebauungsplanes. Da das Kompensationserfordernis innerhalb des Plangebietes nicht vollständig abgedeckt werden kann, werden auf externen Flächen im Neuendorfer Moor die restlichen Kompensationsdefizite kompensiert.

Die städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplanes wird nicht berührt und das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kommt zur Anwendung. Die weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben. Es wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, hiermit nicht vorbereitet oder begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischer Vogelschutzgebiete vor.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.12 für das Bebauungsplangebiet südöstlich der Ortslage Wahrsow wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen.

Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von einer frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der Aufstellung der 3. Änderung im vereinfachten Verfahren abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, um somit allen Betroffenen die Möglichkeit zur Äußerung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 zu geben.

3. Inhalte der Planänderung

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf stellt auf Änderungsbereiche, die in der Planzeichnung rot gekennzeichnet sind, ab. Zusätzlich werden die sich daraus ergebenden Änderungen mit **SÄ3**) im Text – Teil B gekennzeichnet.

3.1 Änderungsbereich 1

Im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 soll im Änderungsbereich 1 mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche im Gebiet GI 4 die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Produktionsgebäude geschaffen werden. Die vorhandene Baugrenze wird 22,0m in südliche Richtung verschoben und die Fläche als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die bisher festgesetzte Anpflanzfläche mit Kompensationsfunktion wird reduziert auf eine Breite von 8,00m. Durch die verbleibende Anpflanzfläche soll eine Sichtschutzhecke realisiert werden, die die Einbindung des Baukörpers in die Landschaft ermöglicht. Die Eingangssituation wird aufgewertet und Einblicke in die Wirtschaftsflächen des Betriebes können verhindert werden. Damit wird die ursprüngliche Absicht zur Abschirmung der Baulichkeiten zur offenen Landschaft nach Süden weiterhin umgesetzt.

Die Reduzierung der Anpflanzfläche mit Kompensationsfunktion im Änderungsbereich 1 wird durch Festsetzung von Grünflächen mit Kompensationsfunktion im Änderungsbereich 2 und durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

3.2 Änderungsbereich 2

Im Rahmen der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 soll im Änderungsbereich 2 die festgesetzte Fläche für Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzession festgesetzt werden. Diese Fläche dient zum Teil der Kompensation der Eingriffe, die durch Festsetzungen im Änderungsbereich 1 entstehen.

Die Gemeinde trifft diese Festsetzung mit dem Ziel, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes soweit wie möglich auszugleichen. Darüber hinaus bestehen aus Sicht der Gemeinde und der Wirtschaftsfördergesellschaft des Landkreises Nordwestmecklenburg Schwierigkeiten bei der Veräußerung des berührten Grundstücks im Änderungsbereich 2; insbesondere der rückwärtige Grundstücksteil ließ sich aufgrund des abfallenden Geländes und des vorhandenen Grundstückszuschnitt (schmales und sehr tiefes Grundstück) nicht veräußern. Die rückwärtige Ansiedlungsfläche ist durch ein vorhandenes Kleingewässer geprägt, welches durch die geplante Änderung nunmehr erhalten werden kann.

Im Änderungsbereich 2 wurden die Baugrenzen der Gebiete GI 1, GI 2, und GI 2 - 2Ä in Bezug auf die private Grünfläche unter Berücksichtigung der festgesetzten abweichenden Bauweise, wobei hier die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, angepasst. Es wird ein Mindestabstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 3,00 m berücksichtigt, der somit nicht zu einer Einschränkung der Ausnutzung der Grundstücke führt.

Sämtliche anderen Festsetzungen im Änderungsbereich 2 bleiben von der vorliegenden Planung unberührt. Dies trifft auch für die innerhalb des Änderungsbereiches 2 festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers dienen, zu.

3.3 Änderungen im Einzelnen

Die Änderungen im Einzelnen begründen die Festsetzungen in den Änderungsbereichen 1 und 2. Die Änderungsbereiche besitzen eine Größe von insgesamt 0,97 ha.

3.3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Windenergieanlagen unzulässig.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Einzelhandelseinrichtungen nur ausnahmsweise zulässig, und nur wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver-

und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen – des Betriebes auf diesem Grundstück steht (Handwerkshandel) und es sich um einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche handelt. Ausnahmsweise ist für die Errichtung einer Tankstelle nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die Einbindung eines Shops mit einer Verkaufsraumfläche von maximal 300 m² zulässig. Sondergebietsrelevante Einzelhandelseinrichtungen sind unzulässig.

Innerhalb der Industriegebiete sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung entsprechen denen, die im Ursprungsplan für das Gebiet GI 4 getroffen wurden. Mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche im Gebiet GI 4 – 3Ä sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ebenso zu treffen.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1, §§ 16,18 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlage

Bezugshöhe für die Gebiete GI 2-2.Ä, GI 2, GI 4-3Ä ~~GI 3, GI 4, GE 1~~

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Gebäude und für Oberkanten der Gebäude gilt die mittlere Höhenlage des nächstgelegenen öffentlichen Straßenabschnittes, die der Erschließung des Grundstücks dient. Die Oberkante ist der höchste Punkt des Gebäudes.

Ausnahmeregelung für die Gebiete GI 2-2.Ä, GI 4-3.Ä, GI 2, ~~GI 3, GI 4, GE 1~~

Ausnahmen von der Höhenfestsetzung sind für Betriebseinrichtungen zulässig, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung (zum Beispiel Lüftungsanlagen, Schornsteine, usw.) notwendig sind, sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung erforderlich sind (zum Beispiel Kranbahnen - innen und außen - Silo). Diese Ausnahmen dürfen jedoch den Anteil von 10 % des betreffenden überbaubaren Grundstücksteils nicht überschreiten.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und die Ausnahmeregelungen entsprechen denen, die im Ursprungsplan für das Gebiet GI 4 getroffen wurden. Mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche im Gebiet GI 4 – 3Ä sind die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ebenso zu treffen.

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

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

Die Festsetzungen zur Bauweise - hier die abweichende Bauweise entsprechen denen, die im Ursprungsplan für das Gebiet GI 4 getroffen

wurden. Mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche im Gebiet GI 4 – 3Ä sind diese Festsetzungen ebenso zu treffen.

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

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und von diesen zu erschließen. Ebenerrdige Lagerplätze und Umfahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dürfen jedoch innerhalb der Gebiete GI 2-2.Ä und GI 4-3.Ä, GI 2, ~~GI 3 und GI 4~~ sowie ~~GE 1~~ nur hinter der straßenseitigen Gebäudefront des Hauptgebäudes entstehen.

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen entsprechen denen, die im Ursprungsplan für das Gebiet GI 4 getroffen wurden. Mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche im Gebiet GI 4 – 3Ä sollen keine anderen Zulässigkeiten begründet werden und die Festsetzungen ebenso zu treffen.

3.3.5 Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch von Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) nicht zulässig. Innerhalb des Bereiches der Anbauverbotszone sind Flächenbefestigungen zulässig.

Anforderungen an von Bebauung freizuhaltende Flächen werden aufgrund übergeordneter Gesetze und Verordnungen berücksichtigt.

3.3.6 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB, § 1 BauNVO)

Flächenbezogene Schalleistungspegel

Für die Industriegebiete werden folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_w in dB(A) je m^2 festgesetzt:

GI 1	68 dB(A) pro m^2 tags und 61 dB(A) pro m^2 nachts
GI 2-2.Ä, GI 2, GI 3, GI 4	68 dB(A) pro m^2 tags und 57 dB(A) pro m^2 nachts
GE 1	68 dB(A) pro m^2 tags und 57 dB(A) pro m^2 nachts
GI 4-3.Ä	68 dB(A) pro m^2 tags und 57 dB(A) pro m^2 nachts

Die Festsetzungen zu den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln L_w in dB(A) je m^2 sind für die Erweiterung der überbaubaren Flächen im GI4 – 3Ä zu treffen, um die Schutzansprüche der Ortslage Wahrsov zu gewährleisten. Durch die Rücknahme von überbaubaren Flächen im GI2 - 2Ä und der Neuweisung von überbaubaren Flächen im GI4 – 3Ä wurde ein Flächenausgleich vorgenommen. Es erfolgen keine zusätzlichen Bauflächenausweisungen. Für den Änderungsbereich gelten die festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w in dB(A) je m^2 von 68 dB(A) pro m^2 tags und 57 dB(A) pro m^2 nachts. Die im Ursprungsplan festgesetzte Berechnungsmethode gilt entsprechend.

Passive Schallschutzmaßnahmen in den Industriegebieten ~~und in dem~~ Gewerbegebiet

Die Industriegebiete ~~und das Gewerbegebiet~~ müssen den Anforderungen der Lärmpegelbereiche IV bis V entsprechen. Die Außenbauteile der Gebäudefassaden müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8, hinsichtlich der Luftschalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)		Aufenthaltsräume in Wohnungen ¹⁾	Büroräume
LPB IV	erf. $R'_{w,res} =$	40 dB	35 dB
LPB V	erf. $R'_{w,res} =$	45 dB	40 dB

1) Weil die Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnungen ausgeschlossen wird.

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

3.3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die mit der Nr. 6.3 (in einer Raute) festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sukzessionsfläche sind aus der Nutzung zu nehmen und dauerhaft der Sukzession zu überlassen. Die Flächen sind bei aufkommender Gehölzentwicklung alle 3-5 Jahre einmal zu mähen. Es ist zu sichern, dass die Kompensationsfläche in der Zukunft nicht zu einem „Wald“ wird und demnach Abstände wie ein solcher (30 m) auslöst. Auf der Fläche ist im östlichen Teilbereich das vorhandene temporäre Kleingewässer zu erhalten und mittels Gewässervertiefung und Gewässerrandgestaltung zu entwickeln. Initialpflanzungen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen, Gräsern und Stauden sind zulässig.

Im Änderungsbereich 2 wurde die festgesetzte Fläche für Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzession festgesetzt werden. Die Maßnahmen wurden definiert.

Es ist zu sichern, dass die Kompensationsfläche nicht in der Zukunft zu einem Wald wird und die entsprechenden Abstände, wie sie für Waldabstände gelten würden, zu beachten sind. Deshalb wurde die Festsetzung entsprechend betroffen.

Die Realisierung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt innerhalb der Vegetationsperiode nach Herstellung der Rohbauten.

Die Gemeinde trifft diese Festsetzung mit dem Ziel, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes soweit wie möglich auszugleichen. Darüber hinaus werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

3.3.8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf den mit der Nr. 4 (in einer Raute) bezeichneten Flächen sind Gehölzpflanzungen anzulegen. Es sind Gehölze der Pflanzliste 1 in mindestens der vorgeschriebenen Qualität zu verwenden. Dabei sind je 200 qm mind. 1 Baum 1. Ordnung, 2 Bäume sowie 100 Sträucher zu verwenden. An der den Bauflächen zugewandten Seite sind die größeren Gehölze und zur abgewandten Seite abgestuft niedrigere Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Einordnung von Zäunen zur Grundstücksabgrenzung ist nur auf der den Bauflächen zugewandten Seite zulässig.

Die verbleibende Anpflanzfläche soll eine Sichtschutzhecke realisiert werden, die die Einbindung des Baukörpers in die Landschaft ermöglicht und die Eingangssituation aufwertet. Einblicke in die Wirtschaftsflächen des Betriebes können so verhindert werden

Die entsprechende Pflanzliste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Die Realisierung der Anpflanzung erfolgt innerhalb der Vegetationsperiode nach Herstellung der Rohbauten.

3.3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen denen, die im Ursprungsplan für das Gebiet GI 4 getroffen wurden. Mit der Erweiterung der überbaubaren Fläche im Gebiet GI 4 – 3Ä sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ebenso zu treffen.

3.3.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Städtebaulicher Vertrag

Die Gemeinde hat mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH einen städtebaulichen Vertrag, Vertrag über die Entwicklung und Besiedlung des zukünftigen Industrie- und Gewerbeparks Lüdersdorf, abgeschlossen. Nach Vertrag trägt die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH sämtliche bei der Entwicklung und Vermarktung des Gebietes nebst Erschließungsstraße entstehenden Kosten.

Bodendenkmale

Im Bereich des Plangebietes sind Bodendenkmale bekannt geworden, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden. Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, sind gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V folgende Hinweise zu beachten: In den für Belange der Bodendenkmalpflege gekennzeichneten Bereichen befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, Seite 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden. Die Gemeinde hat die Erschließung des Gebietes an die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH übertragen. Durch städtebaulichen Vertrag, Vertrag über die Entwicklung und Besiedlung des zukünftigen Industrie- und Gewerbeparks Lüdersdorf, zwischen der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH und der Gemeinde Lüdersdorf, ist die Übernahme von Aufwendungen im Zusammenhang mit der Prospektion von Flächen im Zusammenhang mit den Anforderungen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Kultur und Denkmalpflege gesichert.

Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geänd. durch Art. 4 LNatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über Altlasten und altlastverdächtige Flächen vor. Mit dieser Auskunft wird durch die untere Abfallbehörde keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten und altlastverdächtigen Flächen übernommen.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. oder Gerüche oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist der sind der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als unterer Abfallbehörde unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen zu informieren. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altverdächtige Flächen im Sinne der Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist die Gemeinde auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises

Nordwestmecklenburg Mitteilung zu machen. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 Krw-/AbfAlG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Schwerin gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich darauf ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit es im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entsteht. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von Ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Munitionsfunde

In der Stellungnahme vom 21.06.2004 wurde durch das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern – Munitionsbergungsdienst – mitgeteilt, dass das Gebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Gebiet kann nach Herstellung von entsprechenden Zuleitungen durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen sichergestellt werden. Nach Vertrag übernimmt die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH die Herstellungskosten der Erschließungsanlagen. Die Gemeinde sichert durch Sondervereinbarungen mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen die Löschwasserversorgung ab. Darüber hinaus können zur Deckung des Objektschutzes aufgrund eventuell vorliegender besonderer Gefahren oder extrem hoher Brandlasten zusätzliche Löschwassermengen erforderlich sein. Für die Absicherung des Objektschutzes hat der Eigentümer / Betreiber der Industrieanlagen Sorge zu tragen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zum Ausgleich des Kompensationserfordernisses außerhalb des Plangebietes ist beabsichtigt, Anteile an folgenden Maßnahmen zu erbringen:

- Entwicklung einer halboffenen Weidelandschaft in Boitin-Restorf gemäß Zielsetzung des Landschaftsplanes in Boitin-Restorf, Flur 1, Flurstücke 47 und 48.
- Entwicklung einer halboffenen Weidelandschaft in Duvennest, Flur 1, Flurstück 105.
- Beseitigung von Wehren im Schattiner Graben bei Stationen 3+84, 20+35 sowie 55+32.

Durch Beitrittsbeschluss hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf festgelegt, den erforderlichen Ausgleich auf externe Flächen im Neuendorfer Moor, Biosphärenreservat Schaalsee auf dem Flurstück 44/1 der Flur 1 der Gemarkung Radegast einen Anteil von 63.547 qm KfA zu erbringen.

Die Realisierung der Maßnahmen ist durch Vertrag mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH gesichert.

Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Realisierung der Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt innerhalb der Vegetationsperiode nach Herstellung der Rohbauten. Die Sicherstellung der Realisierung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Die Aufwendungen werden durch Vertrag von der Gemeinde auf die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH übertragen und durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg übernommen. Die Gemeinde hat die Aufgaben im städtebaulichen Vertrag, Vertrag über die Entwicklung und Besiedlung des zukünftigen Industrie- und Gewerbeparks Lüdersdorf, an die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH übertragen. Gemäß Vertrag, § 7 Finanzielle Regelungen, trägt die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Nordwestmecklenburg mbH die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen.

Externer Ausgleichs- und Ersatzumfang im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Kostenübernahme erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger. Dies wird durch den städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Lüdersdorf und dem Vorhabenträger abgesichert. Die Realisierung der Anpflanzungen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung Raute 4 sowie die Realisierung der Maßnahme auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzessionsfläche Raute 6.3 innerhalb des Plangebietes erfolgen durch den Vorhabenträger. Der erforderliche Umfang an 1.863 m² KFÄ nach Modell M-V auf externen Flächen im Neuendorfer Moor erfolgt durch den Vorhabenträger; dies wird durch städtebaulichen Vertrag abgesichert. Die Realisierung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt innerhalb der Vegetationsperiode nach Herstellung der Rohbauten.

4. Auswirkung der Planung

4.1 Allgemeine Auswirkungen

Durch die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die grundsätzlichen Zielsetzungen und Planinhalte werden nicht geändert. Die Planung dient der Entwicklung und Standortsicherung des vorhandenen Industrie- und Gewerbegebietes.

Eine Alternativenprüfung zum Standort der Erweiterungsfläche erübrigt sich, da die Planungsabsicht durch einen Anbau an das vorhandene Produktionsgebäude begründet wurde.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden überwiegend im Plangeltungsbereich ausgeglichen. Es werden zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Hinsichtlich der Belange der Ver- und Entsorgung können die Voraussetzungen des vorhandenen Gebietes genutzt werden.

4.2 Belange der Ver- und Entsorgung

4.2.1 Allgemeine Aussagen zu Verkehrsanlagen und zur Ver- und Entsorgung

Die Verkehrsanlagen und die Ver- und Entsorgungsanlagen für das Plangebiet wurden hergestellt. Die Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Es handelt sich um Ver- und Entsorgungsleitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen für die Trinkwasserversorgung, die Schmutzwasserableitung und die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers, Vorflutleitungen, Leitungen der E.ON Hanse AG, Leitungen der E.ON edis AG. Die Leitungen wurden aufgrund und Voraussetzung des Bebauungsplanes und unter Berücksichtigung der dafür festgesetzten öffentlichen Flächen hergestellt. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger sind entsprechend zu beachten. Sofern Merkblätter seitens der

Ver- und Entsorger für die entsprechenden Leitungen vorliegen, sind diese in die Überlegungen einzubeziehen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger zum Erhalt der Leitungen sind zu beachten. Hierzu gehört insbesondere die Einhaltung der Anforderungen der E.ON Hanse AG in Bezug auf das Merkblatt für Detailplanungen sowie die allgemeinen Hinweise für Bauarbeiten im Bereich von Leitungen. Dies ist im Zuge der technischen Planung und Vorbereitung zu beachten, dass keine Beeinträchtigung an vorhandenen Leitungen und Anlage erfolgt. Die E.ON edis AG verweist auf die Abstimmung zum konkreten Leitungsverlauf bei Bauvoranfragen und gibt Hinweise in Bezug auf die Anschlussbedingungen. Bei konkreten Baumaßnahmen ist der Leitungsverlauf jeweils beim Versorger abzufragen.

Die Trinkwasserversorgung und die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser sind durch die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen grundsätzlich gewährleistet. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens hat der Zweckverband Grevesmühlen mitgeteilt, dass in der Regenwasserhydraulik das Grundstück mit einer versiegelten Fläche von ca. 9.300 m² berücksichtigt wurde. Die Regelungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden konkret mit dem Zweckverband Grevesmühlen abgestimmt. Die grundsätzliche Entsorgung wurde bestätigt; damit sind die Belange der planungsrechtlichen Beachtung berücksichtigt.

Zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist die Vorflut im nördlichen Teil des Plangebietes und darüber hinaus nachrichtlich übernommen. Der vermutliche Verlauf der verrohrten Vorflutleitung als Gewässer zweiter Ordnung ist beachtet. Es handelt sich um das Gewässer 3/2/B1, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes befindet. Die Gemeinde Lüdersdorf hat sich mit der Anforderung der Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes und der unteren Wasserbehörde beschäftigt, dass in der Bauleitplanung Gewässer laut Landeswassergesetz mit Schutzstreifen als zu schützende wasserwirtschaftliche Einrichtungen einschließlich wasserwirtschaftliche Anlagen aufzunehmen und darzustellen sind. Durch die Gemeinde wird das Vorgehen unterschiedlich begründet.

Die untere Wasserbehörde nimmt Bezug auf § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes. Die Untere Wasserbehörde gibt den Hinweis, dass im Außenbereich 5 m Abstand einzuhalten sind, da sich die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes befinden und somit nicht mit dem Außenbereich gleichgesetzt werden können, zumal die Anlagen der Ver- und Entsorgung bereits hergestellt wurden, wird auf die Festsetzung des Gewässerrandstreifens verzichtet. Innerhalb des Plangebietes wurden die Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bereits hergestellt und durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Die Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes wurde in Bezug auf § 82 Wasserhaushaltsgesetz beachtet. § 81 gilt seit dem 01.03.2010 nicht mehr. Es gilt somit § 38 Wasserhaushaltsgesetz. Der Gewässerrandstreifen wird innerhalb des Plangebietes, das nicht als Außenbereich zu bewerten ist, sondern für das Planfestsetzungen getroffen wurden, nicht dargestellt. Die vorhandene Leitung wurde in Abstimmung mit Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erstellt. Die Leitung ist durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Die detaillierte Prüfung durch den Wasser- und Bodenverband soll auf der Grundlage von Anträgen im Zuge des Bauantragsverfahrens erfolgen. Dem Wasser- und Bodenverband werden die Unterlagen mit Darstellung der Gewässerschutzstreifen dann erneut zur

Verfügung gestellt; dies erfolgt außerhalb und unabhängig vom Bauleitplanverfahren unter Berücksichtigung konkreter Antragsunterlagen.

4.2.2 Löschwasserbereitstellung

Die Herrichtung der Anlagen zur Löschwasserversorgung erfolgte im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 12. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nimmt nur zwei untergeordnete Teilbereiche des gesamten Plangebietes ein. Die Anlagen zur Löschwasserbereitstellung wurden bereits hergestellt. Anforderungen durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, die über die bisherigen Anforderungen hinausgehen, hat die Gemeinde nicht gesehen. Die Gemeinde stellt die ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz für ein Industriegebiet (GI) mit dem zuständigen Erschließungsträger, der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landkreises Nordwestmecklenburg, sicher. Grundlage ist das DVGW-Arbeitsblatt W 405.

Ein gegebenenfalls über den Grundschutz hinaus gehender Löschwasserbedarf im Einzelfall (Objektschutz) ist durch den Bauherren/Eigentümer auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen. Dieser Nachweis obliegt dem konkreten Bauantragsverfahren.

4.2.3 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) erfolgen kann.

4.3 Sonstige Hinweise

4.3.1 Hinweise zu Festpunkten des geodätischen Grundlagnetzes

Die Gemeinde Lüdersdorf erhielt im Planverfahren Hinweise zum geodätischen Grundlagnetz. Der Lagefestpunkt 824010400 und der topographische Punkt 824914130 befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches. Der nördliche Lagefestpunkt hat Bezug zum Plangebiet und befindet sich nördlich des Selben. Der Lagefestpunkt 824010400 wird dargestellt. Auf den topographischen Punkt 824914130, der sich südlich des Plangebietes befindet, wird verzichtet, da jedweder Bezug zum Plangebiet fehlt.

4.3.2 Wirkungsbereich der Wehrbereichsverwaltung

Die Wehrbereichsverwaltung hat mitgeteilt, dass Belange des Wirkungsbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst berührt sind; jedoch keine Bedenken bestehen.

4.3.3 Immissionsschutzrechtliche Umgebung

Die Gemeinde hat den Hinweis erhalten, dass sich in der immissionsschutzrelevanten Umgebung Anlagen und Betriebe befinden, die nach BImSchG genehmigt wurden bzw. angezeigt wurden. Es handelt sich um den Landwirtschaftsbetrieb e.G., Anlage zum Halten von Rindern, Güllelager, Biogasanlage. Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Da es sich um die

Bearbeitung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, ergeben sich keine anderen Belange als bei der Erstaufstellung des Bauleitplanes.

4.4 Flächennachweis

Die Änderungsbereiche besitzen eine Größe von insgesamt 0,97 ha.

Der Änderungsbereich 1 umfasst eine Fläche von 5.471 m², die in ihren Flächennutzungen wie folgt darstellt.

Bestehende Flächen		Geänderte Flächen (SÄ 3)	
Industriegebiet GI 4	1.071 m ²	Industriegebiet GI 4-3Ä	4.524 m ²
Private Grünfläche Schutzpflanzung	4.400 m ²	Private Grünfläche Schutzpflanzung	947 m ²

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine zusätzliche Flächenausweisung für Bauflächen von 3.453 m².

Der Änderungsbereich 2 umfasst eine Fläche von 4.269 m², die in ihren Flächennutzungen wie folgt darstellt.

Bestehende Flächen		Geänderte Flächen (SÄ 3)	
Industriegebiet GI 2-2Ä	3.916 m ²	Industriegebiet GI 2-2Ä	456 m ²
Industriegebiet GI 2	43 m ²	Industriegebiet GI 2	43 m ²
Industriegebiet GI 1	310 m ²	Industriegebiet GI 1	310 m ²
		Private Grünfläche Sukzessionsfläche	3.460 m ²

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Rücknahme von Bauflächen von 3.460 m².

4.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS- RL verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird:

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

- Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.

- Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010). Die nachfolgenden Angaben wurden diesen Unterlagen entnommen:

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„Schädigungsverbot (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein:

wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)“ *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein:

wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das Verbot:

tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,

umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“[Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010]]

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten**
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH- RL,**
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Relevanzprüfung

Es handelt sich um Flächen innerhalb eines Bebauungsplangebiets, welche als Ausgleichsflächen (für Bepflanzung) festgesetzt sind. Für diese Überbauung sollen Flächen, welche bisher als Baufläche ausgewiesen waren als Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

Für die Einschätzung der möglichen, vorkommenden Arten/ Artengruppen werden die bestehenden Biotopstrukturen des Plangebietes herangezogen.

Die Flächen des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes sind anthropogen vorgeprägt.



Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sind als Wall aufgeschüttet. Bepflanzungen sind nicht vorhanden.



Der Bereich welcher künftig als Ausgleichsfläche festgesetzt werden soll, stellt sich vor Ort zum Teil als gemähte Fläche und als feuchte Senke dar.



Aufgrund der intensiven Nutzung und der bestehenden Verlärmung im Industriegebiet kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe faunistische und floristische Bedeutung aufweist.

I alle wildlebenden Vogelarten

Die Flächen können eine Bedeutung als Nahrungshabitat, insbesondere für ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes einnehmen, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Das Vorkommen von Bodenbrütern ist aufgrund der intensiven Nutzung indes nahezu ausgeschlossen. Mit der Bebauung der derzeitigen Ausgleichsflächen ist eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Brutvögeln nicht zu erwarten. Die Ausweisung der bisherigen Baufläche als Ausgleichsfläche bewirkt ebenfalls keine Beeinträchtigungen der Brutvögel.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH- RL- Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrunde gelegt, (siehe nachfolgenden Tabelle).

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Als Grundlage wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumsansprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt. Darlegungen hierzu wurden vornehmlich den „Steckbriefe der in M-V vorkommenden Arten der Anhänge II und IV der FFH- Richtlinie“ [www.lung.mv-regierung.de/] entnommen.

Kann ein Vorkommen ohnehin ausgeschlossen werden wird dies mit -
vermerkt

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf für das Bebauungsplangebiet südöstlich der Ortslage Wahrsow im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

1	2	3	4	
Gruppe	wiss. Artnamen	dt. Artnamen	Relevanz im Plangebiet	
Gefäß-pflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	-	
Gefäß-pflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich, - Sellerie		
Gefäß-pflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh		
Gefäß-pflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte		
Gefäß-pflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkrout		
Gefäß-pflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut		
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke		-
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel		
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	-	
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer		
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer		
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer		
Libellen	Leucorrhinia	Sibirische		
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer		
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	-	
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	-	
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	-	
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	-	
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	-	
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	-	
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	-	
Fische	Coregonus oxyrinchus 01)	Nordseeschnäpel	--	
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör (Erg Mai09)		
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	In der Umgebung des Plangebietes wurden im Rahmen der faunistischen Erfassungen für den Bebauungsplan Nr. 12 Teichfrosch und Moorfrosch festgestellt. Die Planänderung, nämlich die Festsetzung der feuchten	
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte		
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte		
Lurche	Hyla arborea	Laubfrosch		
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte		
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch		
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch		

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf für das Bebauungsplangebiet südöstlich der Ortslage Wahrsow im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Senke als Ausgleichsfläche bewirkt eher eine Verbesserung für die Artengruppe der Amphibien. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist nicht gegeben.
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	-
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	-
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Die Zauneidechse wurde im Rahmen der faunistischen Erfassungen für den Bebauungsplan Nr. 12 weiter östlich festgestellt. Aufgrund der intensiven Nutzung ist ein Vorkommen jedoch unwahrscheinlich. Weiterhin wäre eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht gegeben.
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	-
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Der Vorhabenstandort kann untergeordnete Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse verschiedener Arten einnehmen. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermäus	
Landsäuger	Castor fiber	Biber	-
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	-
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Waldflächen als potentieller Lebensraum sind nicht in der Nähe des Plangebietes vorhanden, daher kann ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Die zu erwartenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes entsprechen denen des bisherigen, rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Industriegebiet. Mit der Nutzungsänderung von Baufläche in Ausgleichsfläche wird eher eine Aufwertung erreicht, da diese feuchte Senke und deren Umgebung mit der Änderung des Bebauungsplanes nun erhalten bleiben.

Die Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- kann entfallen, da keine von den relevanten Artengruppen vorkommt bzw. erheblich betroffen sein könnte.

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:**

Nicht betroffen

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.**

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des §44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

Zusammenfassung

In Auswertung der Betrachtungen zu möglicherweise betroffener Arten und mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche (Ausgleichsfläche) nimmt eine nur geringe Bedeutung für Flora und Fauna ein. Anstelle dieser Fläche wird eine bisherige Baufläche als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

4.6 Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

Durch die 3. Änderung werden im Änderungsbereich 1 auf 3.453 m² festgesetzte Grünflächen mit Anpflanzgeboten zukünftig als Industrieflächen festgesetzt. Weiterhin werden im Änderungsbereich 2 auf 3.460 m² Industrieflächen in Grünflächen umgewandelt, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Die im Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzte Grünfläche mit Anpflanzgeboten im Änderungsbereich 1 ist als Kompensationsmaßnahme mit der laufenden Nummer 4 in der naturschutzfachlichen Bilanzierung berücksichtigt worden. Durch die vorgesehene Reduzierung der Grünfläche ergibt sich somit ein Kompensationsbedarf von:

Bereich	Fläche in m²	K- Wert	Leistungs- faktor	Kompensations- flächenäquivalent in m²
Änderungsbereich 1- Reduzierung der Grünfläche mit Anpflanzgeboten	3.453 m ²	3	0,6	6.215
Gesamteingriff:				6.215

Die Bewertung der Maßnahme hinsichtlich Kompensationswert und Leistungsfaktor erfolgt gemäß Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 12.

Die Kompensation dieses Eingriffs erfolgt durch eine flächenmäßig gleichartige Reduzierung von Industriegebiet mit gleichzeitiger Ausweisung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der laufenden Nummer 6.3 im Änderungsbereich 2. Dieser

Bereich wird durch eine gelenkte Sukzession entwickelt. Die Festsetzung erfolgt analog zu den Maßnahmenbereichen mit der laufenden Nr. 6.1 und 6.2. Aufgrund der geringeren Größe und der Beschränkungen durch die vorhandenen Leitung innerhalb der Fläche wird für die Maßnahme jedoch ein, im Vergleich zur Bewertung der Maßnahmenflächen 6.1 und 6.2, geringerer Kompensationswert von 2,5 festgelegt. Weiterhin sind die Beeinträchtigungen der Maßnahmenfläche durch die angrenzenden Industriegebiete GI 1, GI 2 und GI 2Ä durch einen entsprechenden Leistungsfaktor zu berücksichtigen. Für die Bewertung des Leistungsfaktors wird auf den im Grünordnungsplan verwendeten Leistungsfaktor für die Maßnahmen 2 (Wall) abgestellt, der mit 0,6 festgelegt wurde.

Der darüberhinausgehende Kompensationsbedarf wird durch die Bereitstellung von Kompensationsflächenäquivalenten aus dem Ökopool „Neuendorfer Moor“ erfüllt.

Bereich	Fläche in m ²	K-Wert	Leistungs-faktor	Kompensations-flächenäquivalent in m ²
Änderungsbereich 2-Maßnahmenfläche 6.3	3.460 m ²	2,5	0,6	5.190
Ökopool „Neuendorfer Moor“				1.025
Gesamteingriff:				6.215

Die Kompensationsflächenäquivalente der Kompensationsmaßnahmen 6.215 m² entsprechen dem ermittelten Kompensationsbedarf 6.215 m². Der Eingriff wird dadurch vollständig ausgeglichen.

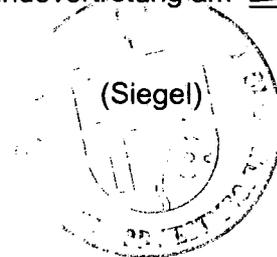
5. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für das Bebauungsplangebiet südöstlich der Ortslage Wahrsow der Gemeinde Lüdersdorf wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 29.10.2012 gebilligt.

Lüdersdorf, den *20. März 2014*

[Handwritten Signature]

Dr. Huzel
Bürgermeister
der Gemeinde Lüdersdorf



6. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Gemeinde Lüdersdorf durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50