

# Gemeinde Lüdersdorf

Landkreis Nordwestmecklenburg

## Zusammenfassende Erklärung

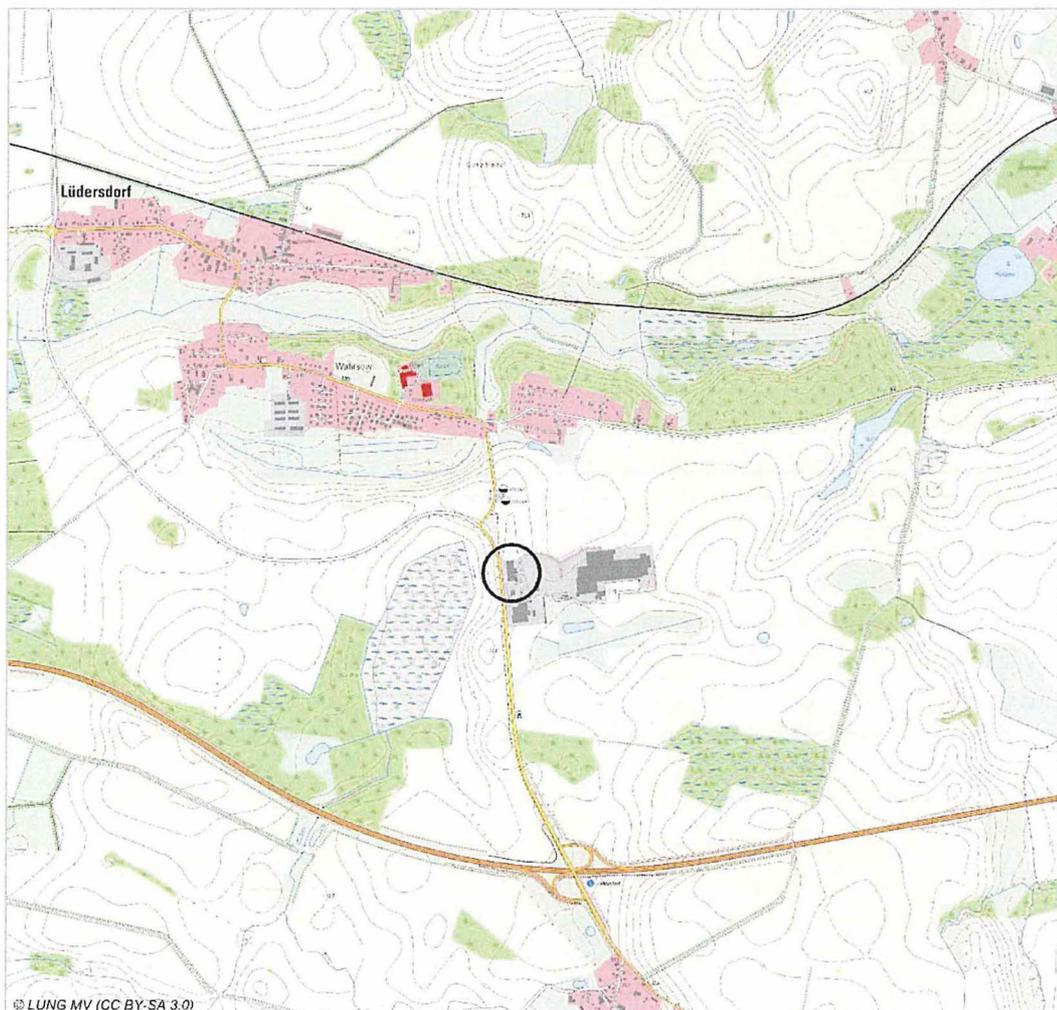
gemäß § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch

zur

## 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12

für das Gebiet südöstlich der Ortslage Wahrsov

Stand: 19.01.2024



Gemeinde Lüdersdorf

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Verfahrensablauf.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Auswahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen .....</b>	<b>10</b>
5.1	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch .....	10
5.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch .....	13
5.3	Frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden .....	13
5.4	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch .....	13
5.5	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch .....	16

## 1 Verfahrensablauf

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch ist der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt. Mit der Bauleitplanung plant die Gemeinde Lüdersdorf 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.

### Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	30.11.2021	
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	10.01.2022	bis 11.02.2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden/TöB gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	06.01.2022	
Abstimmung Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom	06.01.2022	
Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen	30.05.2023	
Entwurfs-/Auslegungsbeschluss	30.05.2023	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	10.07.2023	bis 11.08.2023
Beteiligung der Behörden/TöB § 4 (2) BauGB mit Schreiben/per E-Mail vom	04.07.2023/ 10.07.2023	
Prüfung der Anregungen und Stellungnahmen	16.01.2024	
Satzungsbeschluss	16.01.2024	

## 2 Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12

Die Gemeinde Lüdersdorf beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 aus 2005 und des Bebauungsplanes Nr. 12, 1. Änderung aus 2006 die planungsrechtliche Vorbereitung zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen auf einer Fläche südöstlich der Ortslage Wahrsow, die bis dahin eine Ackerfläche war.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat sich in den Jahren vor der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 mit den Möglichkeiten zur Ansiedlung von Industrie und Gewerbe im Gemeindegebiet beschäftigt. Ein Bedarf an Ansiedlungsflächen für Industrie-

und Gewerbeunternehmen bestand, was durch Anfragen von Unternehmen belegbar war.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3 Auswahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

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

Das neu dargestellte "Gewerbegebiet" wird Teil eines überwiegend bereits vorhandenen Gewerbegebietes an der Werner-Lauenroth-Straße, das zugunsten eines vorhandenen Betriebes nach Norden geringfügig erweitert werden soll. Die gewerbliche Darstellung im Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 liegt innerhalb eines "Vorranggebietes Gewerbe und Industrie" aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.

Eine Prüfung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten im Plangebiet ist daher nicht erforderlich.

### **4 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 haben in Bezug auf die Umweltbelange insbesondere folgende Planungen, Berichte und Gutachten Berücksichtigung gefunden:

- Adam, K. / Nohl, W. / Valentin, W. (1986): Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft (Erläuterungsbericht zu einem Forschungsauftrag des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen)
- AG Bodenkunde (1982): Bodenkundliche Kartieranleitung
- Baukontor Dümcke GmbH (2006): Lüdersdorf, Neubau eines Betriebsgebäudes hier: Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung, Stand 29.03.2006.
- BBS-Umwelt GmbH 2023: Gemeinde Lüdersdorf B-Plan. Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung für ein Gebiet südöstlich der Ortslage Wahrsow. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Stand: 22.03.2023

- Bundesverband Boden (BVB) (1999): Bodenschutz in der Bauleitplanung – Vorsorgeorientierte Bewertung
- Frölich & Sporbeck (2010): Leitfaden Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern
- Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Fortschreibung 2008), herausgegeben vom Landesamt für Umwelt und Natur Mecklenburg-Vorpommern
- Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler (2004): Schallschutzuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 der Gemeinde Lüdersdorf für ein Industrie-gebiet südöstlich von Wahrsow (Emissions-kontingierung GI, Straßenverkehrslärm). Stand: 25.05.2004
- IWU – Ingenieurbüro Wasser und Umwelt (1996): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, Studie im Auftrag des Ministeriums für Landwirtschaft und Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern
- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2020): Zugriff im Juli 2021 unter <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>
- Kaule, G. (1991): Arten- und Biotopschutz
- LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen; Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 2
- Marks, R. et al. (Hrsg.) (1992): Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes. Schr.R., Forschungen zur deutschen Landeskunde, Zentralausschuss für deutsche Landeskunde (Hrsg.), Bd. 229
- MLU (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE), Neufassung 2018; herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

Auf der Grundlage der o. g. Unterlagen werden Maßnahmen aufgezeigt, mit denen die Umweltbelange berücksichtigt werden.

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

Im Folgenden werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Verringerung der Beeinträchtigungsintensität aufgezeigt, die die Folgen des gesamten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vermeiden oder verringern.

##### ▪ **Vermeidung von Schadstoffemissionen**

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

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

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

- **Vermeidung von Beeinträchtigungen zu erhaltender Gehölzstrukturen**

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

- **Maßnahmen zum Sichtschutz**

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

Für die Eingrünung des Gewerbegebietes nach Norden ist eine weitere Anpflan- zung von Bäumen geplant, und zwar in Form einer Anpflanzung von Einzelbäu- men und Baumgruppen auf einer Fläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup>, an die sich nach Norden eine 5.000 m<sup>2</sup> große, neu anzuliegende Streuobstwiese mit Obstbaum- Hochstämmen anschließt.

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

Für die im nördlichen Teil des Plangebietes im Bereich von Ausgleichsflächen verlaufenden Leitungstrasse ist eine Begrünung mit einer Kräuter-Grasmi- schung aus regionaltypischen Arten (Regiosaatgut) vorgesehen. Die Pflege er- folgt durch eine zweimalige Mahd im Jahr mit Abtransport des Mähgutes. Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie eine Bodenbearbei- tung sind nicht zulässig.

- **Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen von Brutvögeln**

Bau und Baufeldfreimachung werden außerhalb der Brutzeit der Vogelarten, d.h. Bau zwischen 1.10. und 28.2. durchgeführt. Bei Bedarf kann durch eine Vergrämung vor und in der Brutzeit ein Brutbetrieb auf der Fläche vermieden werden. Sofern der Bau auf den Flächen nicht in diesem Zeitraum beginnen kann, ist vorab eine Vergrämung von Brutvögeln erforderlich. Hierzu sind alle

Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit zu entfernen und deren erneute Entwicklung bis zum Baubeginn zu unterbinden. Die Einhaltung der Maßnahme ist durch eine biologische Begleitung zu überprüfen.

▪ **Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen des Kammmolchs**

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

▪ **Vermeidung von baubedingten Störungen der Fledermäuse**

Vermeidung von Staubbildung und Lichtwirkung in benachbarte Flächen.

▪ **Ökologische Baubegleitung**

Der Bauablauf ist fortwährend durch eine ökologische Baubegleitung auf Einhaltung der naturschutz- und umweltrechtlichen Auflagen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Bauleitung zu kontrollieren. Die ökologische Baubegleitung ist durch eine fachkundige Person durchzuführen. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert und sind der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

**Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Gesetzlich geschützte Biotop sind durch die Planung nicht betroffen.

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

Maßgeblich für die Betrachtung des Eingriffs ist die Tatsache, dass es sich bei der betroffenen Fläche um eine Fläche mit der Festsetzung „zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Zweckbestimmung "Schutzpflanzung" handelt. Weiterhin werden Biotop der Siedlungsflächen beeinträchtigt.

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

Neben dem Eingriff in Pflanzen und Boden besteht durch die Neustrukturierung und Erweiterung des Gewerbegebietes auch ein Eingriff in das Schutzgut Tiere. Als Ausgleich für die Überbauung innerhalb des Plangeltungsbereichs ist für die Brutvögel die Wiederherstellung einer Fläche im Verhältnis 1:1 mit einem Mosaik

aus Gehölzen und Staudenfluren eher trockenwarmer Standorte (vergleichbar der im Norden vorhandenen mit Gehölzen durchsetzten Ruderalflur) erforderlich.

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

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

Nach Norden anschließend ist die Anlage einer 5.000 m<sup>2</sup> großen<sup>1</sup> Streuobstwiese entsprechend Maßnahme 2.51 der Hinweise zur Eingriffsregelung geplant.

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

## 5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

### 5.1 Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Die textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz unter Punkt 1.6.2 beziehen sich jedoch auf die veraltete DIN 4109 in der Ausgabe vom November 1989. Diese wurde in Mecklenburg-Vorpommern zwischenzeitlich durch die überarbeitete DIN 4109 mit Stand 2018 ersetzt. Somit ist eine Anpassung der textlichen Festsetzungen an die aktuelle Norm erforderlich.	Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.

<sup>1</sup> Mindestgröße für diesen Maßnahmentyp gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
<p>Im Hinblick auf die Planzeichnung ist die Darstellung des Bereiches für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmimmissionen missverständlich. Im vorliegenden Vorentwurf wird diese Linie als Trennung der festzusetzenden Lärmpegelbereiche IV und V genutzt. Allgemein gebräuchlich ist die Verwendung dieser Linienart für die Umgrenzung der gesamten Bereiche, in denen Vorkehrungen zum Schallschutz festgesetzt werden. Im vorliegenden Entwurf wäre somit die gesamte Gewerbefläche zu umgrenzen, um Missverständnisse zu vermeiden. Für die Trennung zwischen den unterschiedlichen Lärmpegelbereichen innerhalb dieser Fläche kann eine andere Linienart gewählt werden</p>	<p>Die Planzeichnung wird entsprechend angepasst.</p>
<p>Ergänzend sollte in den Festsetzungen oder unter den Hinweisen das für den Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente im nachfolgenden Genehmigungsverfahren erforderliche Rechenverfahren aus dem Schallgutachten des Ingenieurbüros für Schallschutz Ziegler benannt und aufgeführt werden. Grund hierfür ist, dass in der Vergangenheit unterschiedliche Rechenmethoden zur Berechnung von Lärmkontingenten angewandt wurden, die jeweils zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Da das diesem Bebauungsplan zugrundeliegende Berechnungsverfahren von dem der aktuell als Standard gebräuchlichen DIN 45691 abweicht, ist eine eindeutige Benennung des verwendeten Rechenverfahrens erforderlich.</p>	<p>Das Rechenverfahren aus dem Bebauungsplan Nr. 12 wird in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 3 Hinweise benannt und der Begründung als Anlage beigefügt.</p>
<p>Weiterhin ist zu beachten, dass die vorgesehene Bepflanzung auch als Abschirmung und Einbindung des Industriegebietes in die Landschaft vorgesehen war. Dieser Aspekt ist auch bei der vorhandenen Planung entsprechend zu beachten und umzusetzen.</p>	<p>Die Eingrünung erfolgt im Entwurf des Bebauungsplans auf der gewerblichen Erweiterungsfläche und auf der nördlich angrenzenden Ackerfläche. Auf der gewerblichen Erweiterungsfläche verbleiben westlich und östlich des nördlichen Erweiterungsbaus Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Breiten zwischen 9 m und 11 m. Nördlich der gewerblichen Erweiterungsfläche wird auf dem Flurstück 203/1 in einer Tiefe von 25 m eine Maßnahme gemäß Ziffer 6.22 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" "Anpflanzung von Einzelbäumen</p>

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
	<p>und Baumgruppen" durchgeführt. Die Fläche schließt direkt an die Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen auf der gewerblichen Erweiterungsfläche an, so dass sich hier zukünftig eine breite Eingrünung des Erweiterungsgebäudes einstellt.</p> <p>Die Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem eingriffsauslösenden Gewerbebetrieb rechtlich abgesichert.</p> <p>Die Maßnahmenflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt.</p>
<p>Die an der Nordseite des Plangebietes festgesetzte Fassadenbegrünung ist, ebenso wie die Gehölzpflanzungen, zum dauerhaften Erhalt festzusetzen, was auch die zeitnahe gleichartige Nachpflanzung abgängiger Anpflanzungen beinhaltet. Dies ist erforderlich, um dem gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG auch in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Gebot der landschaftlichen Einbindung von Siedlungsbereichen im Übergang zur freien Landschaft Rechnung zu tragen.</p>	<p>Die Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen festgesetzten Bäume und Sträucher werden entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Fassadenbegrünung entfällt, da für die nördliche Eingrünung zukünftig verschiedene, ausreichend große Gehölzflächen vorgesehen sind.</p>
<p>Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF-) Maßnahmen.</p>	<p>Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 12, 4. Änderung der Gemeinde Lüdersdorf wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.</p>
<p>Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.</p>	<p>Die im Vorentwurf des Bebauungsplanes im Text – Teil B – unter Ziffer 3 aufgeführten Hinweise werden durch die in der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde genannten Hinweise ersetzt.</p>

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.	

## 5.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen zu berücksichtigen.

## 5.3 Frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Im Ergebnis der frühzeitigen Abstimmung mit den Nachbargemeinden sind keine Anregungen zu berücksichtigen.

## 5.4 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
Die Verfügbarkeit der Maßnahmenflächen für den Ausgleich ist im Planverfahren nachzuweisen. Zur Verfügbarkeit der Flächen wurden keine Aussagen getroffen.	Die Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Aussage wird in die Begründung aufgenommen.
Nach der vorliegenden Bilanzierung wird durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ausschließlich in die festgesetzte Fläche „zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ (Biotoptyp) eingegriffen. Laut Bestandsplan werden auch artenarme Zierrasenflächen und teilversiegelte Flächen (Sand und Schotter) überplant. Diese Biotoptypen wurden in der vorliegenden Bilanzierung nicht berücksichtigt. Die Bilanz ist zu überprüfen und entsprechend zu ergänzen.	Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend angepasst.
Die Verwendung eines Versiegelungsfaktors von 0,3 entspricht nicht der Methodik der HzE. Vorhandene Versiegelungen oder Verdichtungen sind über die Bestimmung des Biotopwertes des in Anspruch genommenen	Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird entsprechend angepasst.

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
<p>Biotoptyps zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall handelt sich um einen Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU) mit der Wertstufe 0. Der durchschnittliche Biotopwert wird nach der Formel „1 – Versiegelungsgrad“ bestimmt. Die Bilanzierung ist zu überarbeiten und der betroffene Biotoptyp mit einem Versiegelungsfaktor von 0,5 in die Berechnung des EFÄ einzustellen.</p>	
<p>Entsprechend Punkt 2.4 der HzE sind neben den unmittelbaren Beeinträchtigungen von Biotopen auch mittelbare Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen) zu bewerten. Dazu sind entsprechend der Anlage 5 um das Plangebiet 2 Wirkzonen zu bilden und in einem Lageplan darzustellen. Es ist zu prüfen, ob innerhalb dieser Wirkzonen Biotope mittelbar beeinträchtigt werden können. Werden geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 durch die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe mittelbar beeinträchtigt, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Die Bilanzierung ist entsprechend zu überarbeiten und zu ergänzen.</p>	<p>Im 200 m-Radius um die Plangeltungsbereichsgrenze sind zwei geschützte Biotope vorhanden, ein in ein Waldgebiet eingebetteter Moorkomplex westlich der L 02 und ein Kleingewässer im Bereich der nördlichen Eingrünung des Gewerbegebietes. Diese Biotope befinden sich im Randbereich des genannten Radius, jedoch beide in größerer Entfernung als 200 m zu den Teilflächen mit relevanten Änderungen (Neubau Gewerbe). Aufgrund der weit entfernten Lage, teilweisen Abtrennung durch die Landesstraße (Moorkomplex), Abschirmung durch andere Gewerbeflächen und den angrenzenden Gehölzgürtel (Kleingewässer) und aufgrund der begrenzten Auswirkungen der zusätzlichen gewerblichen Bebauung können mittelbare Wirkungen der Planung auf die geschützten Biotope, die zu einer Funktionsbeeinträchtigung dieser Biotope führen könnten, ausgeschlossen werden. Dasselbe gilt für sonstige Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3, die innerhalb der anzuwendenden Wirkzonen nicht vertreten sind. Entsprechende Ausführungen werden im Umweltbericht ergänzt.</p>
<p>Für die Anerkennung von Kompensationsmaßnahmen müssen die geplanten Flächen für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (M 1 und M 2) die Anforderung der Anlage 6 der HzE (wie z.B. Pflanzabstände, Ausschluss des Umbruchs von Flächen, Ausschluss der Verwendung von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln, Angaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und der Unterhaltungspflege) erfüllen und diese Anforderungen sind in die Festsetzungen im Textteil B der Satzungen zu übernehmen.</p> <p>Ein Verweis auf die Vorgaben der HzE in der Satzung ist nicht ausreichend bestimmt. Die Festsetzungen zu den Kompensationsmaßnahmen M 1 und M 2 im Textteil B der Satzung sind zu überarbeiten und zu ergänzen.</p>	<p>Die Anforderungen für die Anerkennung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß HZE werden in den Umweltbericht übernommen. Außerdem werden die zu beachtenden Vorgaben für die Anlage der Ausgleichsmaßnahmen und für die Flächenpflege in die Begründung und als Hinweise in den Teil B - Text - übernommen.</p> <p>Die Anzahl der Gehölze oder die Pflanzabstände sind in den "Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern" festgelegt. Der Bezug zu dieser Regelung ist in der Begründung, im Umweltbericht und in den Hinweisen im Teil B – Text – hergestellt. Die Maßnahmen aus den "Hinweise zur Eingriffsregelung" werden unter Ziffer 3.1 der "Hinweise" ergänzt. Die Vereinbarungen zu Vollzug, Herstellung und Finanzierung der</p>

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
	<p>Ausgleichsmaßnahmen erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag und in einem Erschließungsvertrag, unter Einbeziehung der Ausgleichsmaßnahmen, zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Lüdersdorf. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung erfolgt erst nach Vorlage des vom Vorhabenträger unterschriebenen Erschließungsvertrages, unter Einbeziehung der Ausgleichsmaßnahmen, und nach Eingang der vom Vorhabenträger bei der Gemeinde hinterlegten Sicherheitsleistung für die Ausgleichsmaßnahmen. Diese Bedingungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung aufgenommen.</p>
<p>Bei der Anlage einer Streuobstwiese nach Punkt 2.51 der HzE handelt es sich um eine Maßnahme, die zur Funktionssicherung einer dauerhaften Unterhaltung bedarf. Für diese Maßnahme ist ein auf die konkreten standörtlichen Verhältnisse abgestimmter Pflegeplan zu erstellen und der Bilanzierung beizufügen. Auf Grundlage dieses Pflegeplans sind die Aufwendungen für die Pflege sowie für die Verwaltung und Kontrolle der Maßnahmenfläche unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen abgezinster Betrag (Kapitalstock) zu ermitteln (siehe Anlage 6 der HzE Teil 1). Die Kostenermittlung ist ebenfalls Bestandteil der Bilanzierung. Diese Unterlagen sind in der vorliegenden Eingriffs-Ausgleichs-Planung nicht enthalten und entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Die Leistungsbeschreibungen für die Planung, einschließlich Monitoring, Herstellung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend der Anforderungen für die Anerkennung in einem Leistungsverzeichnis gemäß der "Hinweise zur Eingriffsregelung" dem Umweltbericht als Anhang angefügt.</p>
<p>Sofern sichergestellt wird, dass die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bei der Umsetzung der Planung entsprechend eingehalten und umgesetzt werden, wird die Einschätzung mitgetragen, entgegenstehenden Belange sind derzeit keine erkennbar.</p>	<p>Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung erfolgt erst nach Vorlage des vom Vorhabenträger unterschriebenen Erschließungsvertrages, unter Einbeziehung der Ausgleichsmaßnahmen, und nach Eingang der vom Vorhabenträger bei der Gemeinde hinterlegten Sicherheitsleistung für die Ausgleichsmaßnahmen. Diese Bedingungen werden in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12, 4. Änderung aufgenommen.</p>
<p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme das Bodendenkmal Wahrsov, Fpl. 8´ betroffen. Das Bodendenkmal befindet sich u.a. in der Gemarkung Wahrsov, Flur 1, Flurstücke 200/18, 202/13, 202/14. Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.</p>	<p>Das Flurstück 200/18 ist die asphaltierte Golden-Toast-Straße. Das Flurstück 202/13 ist die asphaltierte Werner-Lauenroth-Straße. Das Flurstück 202/14 ist das mit verschiedenen Genehmigungen bereits bebaute Flurstück. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern stellt in seiner Stellungnahme vom 20.09.2023 fest, dass im Plangebiet keine in</p>

Vorgebrachte Anregungen	Berücksichtigung
	die Denkmalliste nach § 5 DSchG MV eingetragene bekannte bzw. vermutete Bodendenkmale bekannt sind. Der Hinweis, dass bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist in der Begründung bereits aufgenommen.

### 5.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen zu berücksichtigen.

Gemeinde Lüdersdorf, den 17.01.2024

  
Prof. Dr. Huzel  
Bürgermeister

