SATZUNG DER STADT LUDWIGSLUST ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN LU 24 "SÜDLICH DER GRABOWER ALLEE" NACH § 9 ABS. 2a BauGB

PLANZEICHNUNG TEIL A

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	Par.9 (1) Nr.12, 14 und Par.9 (6) BauGB
	Wasser	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	
	Schutzgebiete für die Grundwassergewinnung, Trinkwasserschutzzone (TWSZ II / IIIA)	Par.9 (1) Nr.16 BauGB Par.9 (6) BauGB
GM	Grundwassermessstelle (L 58 und L 59)	
	REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ	
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	Par.9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes LU 24 "Südlich der Grabower Allee"	Par.9 (6) BauGB
Wald	Waldabstand 30 m lt. gesetzlicher Grundlage	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

6 / 9	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	Flurgrenze
10	vorhandene Gebäude
	vorhandener Zaun

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zur Satzung über den Bebauungsplan LU 24 "Südlich der Grabower Allee" der Stadt Ludwigslust nach § 9 Abs. 2a BauGB; § 1 BauNVO

1. Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 2a BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nach der Ludwigsluster Sortimentsliste (März 2008) nicht zulässig.

   Die Ludwigsluster Sortimentsliste ist unter Punkt III. des Textes (Teil B) angegeben.

2. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO können ausnahmsweise für Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zentrenrelevante Sortimente als Ergänzungs- bzw. Randsortimente mit bis zu 15 % der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden.

3. Im Plangebiet können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen ausnahmsweise zulässig sein, wenn
   - die Art der Waren bzw. Sortimente in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen und
   - die Lage im räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb steht und
   - die Größe der Verkaufsfläche dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb untergeordnet ist und der Hauptnutzung dient.

II. HINWEISE

Dieser Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB bestimmt gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, soweit der Bebauungsplan für einzelne Nutzungsarten keine anderen Festsetzungen trifft, oder einzelne Nutzungsarten ausschließt.

III. LUDWIGSLUSTER SORTIMENTSLISTE (MÄRZ 2008)

1. Definition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente

1.1. Nahversorgungsrelevante Sortimente:
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerieartikel
- Apotheken, medizinisch orthopädischer Bedarf

1.2. Zentrenrelevante Sortimente:
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Blumen
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer
- Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Glas-Porzellan-Keramik
- Hausrat, Haus- und Heimtextilien
- Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalien
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

1.3. Nicht zentrenrelevante Sortimente:
- Teppiche und Bodenbeläge
- Campingartikel
- Lampen, Leuchten
- Fahrrad, Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Baumarkt- und Gartenmarktbedarf
- Möbel

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTENSWEISE BEI ARCHÄOLOGISCHEN FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DER ERDARBEITEN BZW. DES BAUBEGINNS

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 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).

3. DENKMALSCHUTZ

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Bebauungsplanes bzw. direkt an diesen angrenzend folgende Baudenkmale bekannt:
Ludwigslust, Grabower Allee 4, Villa Gustava mit Park, Nebengebäude und ehem. Lakaien-Haus
Ludwigslust, Grabower Allee 14/14a, Villa Blumental

Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, ist folgendes beachtlich:
Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen. Dies betrifft insbesondere die mit den vorgesehenen Nutzungen einhergehende Einfriedung am Rande des Parks der Villa Gustava. Diese sollten mit der Gartendezernentin des Landesamtes und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

4. MUNITIONSFUNDE

In Mecklenburg - Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche, sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (LPBK M-V), zu erhalten.
Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.
Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen .

5. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN BZW. BEI GERÜCHEN

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlasten-verdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust als untere Abfallbehörde unverzüglich nach bekannt werden zu informieren.
Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) verpflichtet.

6. Trinkwasserschutz und Altlastenerkundung / - überwachung

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Bereich der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Ludwigslust ist nicht zulässig. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen für die Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung von Ludwigslust sind zu beachten. So sind z.B. Wärmepumpenanlagen unter Nutzung der oberflächennahen geothermischen Energie (Erdwärme-Sonden) und Bohrungen (außer für Baugrunduntersuchungen) nicht zulässig.
Im Rahmen der Altlastenerkundung /-überwachung wurden Grundwassermessstellen errichtet, die sich z. T. im Geltungsbereich des B-Planes befinden (L58, L59). Die Grundwassermessstellen sind gegen Beschädigung zu sichern, der Zugang darf nicht beeinträchtigt werden.

7. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft

7.1 Immissions- und Klimaschutz

7.1.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes- Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind folgende Anlagen bekannt, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden:
- Ludwigsluster Fleisch- und Wurstspezialitäten GmbH & Co.KG — Anlage zum Räuchern / Kochanlage
- Betonwerk Ludwigslust GmbH & Co.KG — Betonwerk
- Basalemente Ludwigslust GmbH & Co.KG — Herstellen von Betonfertigteilen

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Davon ist bei allen Planungsmaßnahmen auszugehen.

7.1.2 Lärmimmissionen

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

7.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und von dem fertiggestellten Objekt eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 10 und § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) erfolgen kann.

8. Waldabstand

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ist ein Abstand von 30 Metern zum Wald gemäß § 20 LWaldG M-V einzuhalten.

SATZUNG

DER STADT LUDWIGSLUST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN LU 24 "SÜDLICH DER GRABOWER ALLEE" NACH § 9 ABS. 2a BAUGB, GEMÄß § 10 BAUGB UND I. V. MIT § 233 ABS. 1 BAUGB

Aufgrund
- des Baugesetzbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit dem 30. Juli 2011

- der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust vom 13. Juni 2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan LU 24 "Südlich der Grabower Allee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1.Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15. Dezember 2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt - Stadtanzeiger - am 17. Dezember 2010 erfolgt.

Ludwigslust, den 02.08.2012 (Siegel) Reinhard Mach Bürgermeister

2.Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Ludwigslust, den 02.08.2012 (Siegel) Reinhard Mach Bürgermeister

3.Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05. Juli 2011 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Ludwigslust, den 02.08.2012 (Siegel) Reinhard Mach Bürgermeister

4.Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 05. Juli 2011 erfolgt.

Ludwigslust, den 02.08.2012 (Siegel) Reinhard Mach Bürgermeister

5.Die Stadtvertretung hat am 29. Juni 2011 den Entwurf des Bebauungsplanes LU 24 "Südlich der Grabower Allee" mit Begründung zur Auslegung bestimmt.

Ludwigslust, den 02.08.2012 (Siegel) Reinhard Mach Bürgermeister

6.Der Entwurf des Bebauungsplanes LU 24 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12. Juli 2011 bis zum 12. August 2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, unter der Homepage www.stadtludwigslust.de, unter der Rubrik Bekanntmachungen, am 04. Juli 2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Dabei ist auf die Präklusionsregelung nach § 4a Abs. 6 BauGB hingewiesen worden.

Ludwigslust, den 02.08.2012 (Siegel) Reinhard Mach Bürgermeister

7.Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 05. Juli 2011 unterrichtet worden.

Ludwigslust, den 02.08.2012 (Siegel) Reinhard Mach Bürgermeister

8.Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Bürger und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13. Juni 2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ludwigslust, den 02.08.2012 (Siegel) Reinhard Mach Bürgermeister

9.Der Bebauungsplan LU 24 "Südlich der Grabower Allee" wurde am 13. Juni 2012 von der Stadtvertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Ludwigslust, den 02.08.2012 (Siegel) Reinhard Mach Bürgermeister

10.Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Ludwigslust, den 02.08.2012 (Siegel) Reinhard Mach Bürgermeister

11.Der Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplan LU 24 "Südlich der Grabower Allee" sowie die Stelle bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.08.2012 erneut im Internet unter der Homepage der Stadt Ludwigslust (www.stadtludwigslust.de), unter der Rubrik Bekanntmachungen, ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und von Mängeln des Abwägungsvorganges sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.

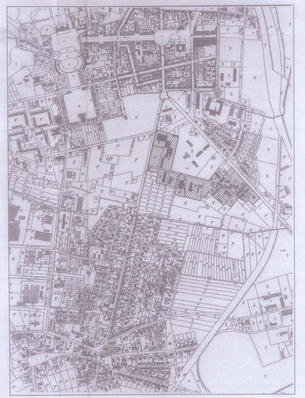
Ludwigslust, den 02.08.2012 (Siegel) Reinhard Mach Bürgermeister

12. Der Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplan LU 24 „Südlich der Grabower Allee" sowie die Stelle bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.08.2012 erneut im Internet unter der Homepage der Stadt Ludwigslust (www.stadtludwigslust.de), unter der Rubrik Bekanntmachungen, ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und von Mängeln des Abwägungsvorganges sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Ludwigslust, den 08.08.2012 (Siegel) Reinhard Mach Bürgermeister

13. Der ausgefertigte und bekannt gemachte Bebauungsplan ist der Kommunalaufsichtsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim am ..... übergeben worden.

Ludwigslust, den ..... (Siegel) Reinhard Mach Bürgermeister



Planungsstand: Juni 2012

AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR