

# STADT LUDWIGSLUST



## 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES LU 2 „GEWERBEGEBIET GRANDWEG“

BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG

30. August 2021

## **Begründung zur Satzung**

der Stadt Ludwigslust  
über die

### **3. Änderung des Bebauungsplans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“**

Gemarkung Ludwigslust  
Flur 5  
Flurstück 4/8

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1.	Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung .....	4
1.2.	Verfahrensablauf .....	4
1.3.	Planungsgrundlagen .....	5
<b>2.</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
2.1.	Rechtsgrundlagen .....	6
2.2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
2.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm M-V.....	6
2.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.....	7
2.3.	Kommunale Planungen .....	8
2.3.1	Flächennutzungsplan.....	8
2.3.2	Einzelhandelskonzept.....	8
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>10</b>
3.1.	Lage und Änderungsbereich .....	10
3.2.	Bestandssituation .....	10
<b>4.</b>	<b>Planinhalt / Änderungen</b> .....	<b>12</b>
4.1.	Art der baulichen Nutzung .....	12
4.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	16
4.3.	Bauweise.....	17
4.4.	Überbaubare Grundstücksfläche .....	18
4.5.	Grünflächen / Anpflanz- und Erhaltungsgebote .....	19
4.6.	Stellplätze und Garagen.....	19
4.7.	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche.....	19
4.8.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.....	20
4.9.	Technische Ver- und Entsorgung .....	20
<b>5.</b>	<b>Umweltbelange</b> .....	<b>22</b>
5.1.	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes .....	22
5.2.	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen .....	22
5.3.	Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation .....	23
5.4.	Baumersatz nach Baumkompensationserlass .....	28
5.5.	Wald / Waldabstand .....	32
<b>6.</b>	<b>Auswirkungen der Planänderung</b> .....	<b>36</b>
6.1.	Städtebauliche Entwicklung.....	36
6.2.	Immissionen .....	36
6.3.	Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinde .....	37
<b>7.</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>37</b>
<b>8.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung</b> .....	<b>38</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>39</b>
<b>10.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>39</b>
<b>11.</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>40</b>

### besonderer Teil: Umweltbericht

#### Anlagen:

- Jueg, Uwe: Untersuchung der Reptilienfauna mit einer artenschutzfachlichen Beurteilung für den Baubereich gegenüber der Tankstelle im LU2 an der Bundesstraße 191 in Ludwigslust vom 14.06.2019

## **1. Allgemeines**

### **1.1. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung**

Der Bebauungsplan LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ der Stadt Ludwigslust ist seit 1997 rechtskräftig. Aufgrund von veränderten städtebaulichen Zielsetzungen wurde mit der 1. Änderung des B-Plans LU 2 im Jahr 2006 eine Reduzierung des Plangeltungsbereiches vorgenommen. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes östlich der Kleingartenanlage „Heideblick“ wurde zugunsten der Festsetzung eines Gewerbegebietes zurückgenommen, die Erschließung entsprechend angepasst. Im Folgejahr wurde die 2. Änderung des B-Plans LU 2 aufgestellt, deren Planungsziel die Änderung der Lage einer Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die eigentumsrechtliche Zuordnung einer Grünfläche beinhaltete. Auf die Grundzüge der Planung hatte die 2. Änderung des B-Plans LU 2 jedoch keine Auswirkungen.

In dem durch den B-Plan LU 2 überplanten Gebiet haben sich bereits etliche Gewerbebetriebe angesiedelt. Insbesondere nördlich und westlich der Erschließungsstraße Großer Kamp sind aber noch Flächen verfügbar. Die größte noch verfügbare Parzelle stellt das das Flurstück 4/8 im Osten des Gewerbegebietes dar, welches ein geeignetes Flächenpotenzial für die geplante Erweiterung eines ortsansässigen Bauzentrums (Baustoffhandel mit integriertem Bau- und Heimwerkermarkt einschließlich Gartenmarkt) darstellt. Die städtebauliche Qualität des Standortes liegt zudem in der bevorzugten Lage an der Landesstraße L 073 in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A14 (Anschlussstelle "Ludwigslust"), so dass dieser sowohl für Pkw als auch insbesondere für anliefernde Lkw sehr gut erreichbar ist. Da eine Erweiterung des Bauzentrums am bestehenden Standort im Fliederweg nicht möglich ist, soll der betreffende Bereich des Gewerbegebietes am Großen Kamp zu einem Standort für großflächigen Einzelhandel entwickelt werden. Entstehen soll hier wieder ein Baustoffhandel mit integriertem Bau-/Heimwerker- und Gartenmarkt sowie einer Lagerhalle zuzüglich Überdachung zur Be- und Entladung sowie zum Lagern von Holz.

Die 3. Änderung des B-Plans LU 2 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu schaffen. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet nicht zulässig sind, wird mit der 3. Änderung des B-Plans LU 2 ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung trifft der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und stellt sicher, dass den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung getragen wird.

### **1.2. Verfahrensablauf**

Das Planverfahren erfolgt auf der Grundlage der §§ 2 ff. BauGB als Regelverfahren mit einer zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist der Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust entsprechend zu ändern (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planung angenommen werden kann, dass der B-Plan aus den künftigen Darstellungen des F-Plans entwickelt sein wird, bedarf dann allerdings der Genehmigung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 27.03.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ sowie die 9. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte am 18.04.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ludwigsluster Stadtanzeiger“ Nr. 303.

Gemäß § 17 des Landesplanungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ mit Schreiben vom 22.11.2018 angezeigt und dabei die allgemeinen Planungsabsichten mitgeteilt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (Stand: 18.02.2019) in der Zeit vom 29.04.2019 bis zum 31.05.2019 im Fachbereich Stadtentwicklung und Tiefbau der Stadt Ludwigslust, Schloßstraße 38, 19288 Ludwigslust erfolgt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs erfolgte am 18.04.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ludwigsluster Stadtanzeiger“ Nr. 303.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.04.2019 frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 13.05.2020 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ (Stand: 20.02.2020) gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ (Stand: 20.02.2020), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurde vom 29.06.2020 bis zum 31.07.2020 im Fachbereich Stadtentwicklung und Tiefbau der Stadt Ludwigslust, Schloßstraße 38, 19288 Ludwigslust öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am 19.06.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ludwigsluster Stadtanzeiger“ Nr. 317 sowie im Internet unter <https://www.ludwigslust.de/wirtschaft-und-gewerbe/stadtentwicklung/bebauungsplaene/> mit den Hinweisen, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.06.2020 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 27.10.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ (Stand: 30.08.2021), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.10.2021 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Die weiteren Verfahrensschritte nach Satzungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

### **1.3. Planungsgrundlagen**

Als Kartengrundlage dient der Lageplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Hans-Gerd Jansen mit Stand vom 22.01.2019. Im Lageplan sind vorhandene geografische Objekte und höhenmäßig eingemessene Geländepunkte dargestellt. Die Grundlage für die dargestellten Katastergrenzen bilden die digitalen Daten der amtlichen Flurkarte. Die Kartengrundlage entspricht dem aktuellen Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege etc. aus.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1000 mit der Planzeichenerklärung
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
- Verfahrensübersicht.

Dem B-Plan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)
- e) das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- f) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

### **2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen**

#### **2.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V**

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. Das LEP ist bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Die Stadt Ludwigslust ist im LEP M-V als Mittelzentrum festgelegt.

„Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden.“ (Programmsatz 3.2 (7) LEP M-V)

Weiter führt das LEP M-V hierzu aus, dass Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung sind. Starke Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und gut aufgestellten Wirtschaftsbetrieben sind ein wesentlicher Haltefaktor für (junge) Menschen in der Fläche, ein Garant für lebendige ländliche Räume und ein wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit Mecklenburg-Vorpommerns.

Relevant für die vorliegende Planung ist unter anderem auch Programmsatz 4.1 (1) LEP M-V:

„Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.“

Darüber hinaus sind insbesondere die landesplanerischen Ziele zu Einzelhandelsgroßprojekten (4.3.2 (1)-(5) LEP M-V) zu beachten. Konkretisiert finden sich diese im RREP WM wieder (siehe Kapitel 2.2.2).

In der Karte des LEP M-V sind für das Gebiet der Stadt Ludwigslust Vorbehaltsgebiete Tourismus und Landwirtschaft festgelegt, in denen der der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung bzw. dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

### 2.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben benennt das RREP WM in Kapitel 4.3.2 unter anderem folgende Ziele und Grundsätze:

- (1) *Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne § 11 BauNVO, hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren und sonstige neue Betriebsformen des Einzelhandels, die ähnliche Auswirkungen erwarten lassen, sind mit Ausnahme von (7) nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche über 5.000 m<sup>2</sup> nur in Schwerin, Wismar, Parchim, Grevesmühlen, Ludwigslust und Hagenow zulässig. (Z)*
- (2) *Neuansiedlungs-, Umnutzungs-, Erweiterungs- oder Agglomerationsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sind der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionalspezifischem Kaufkraftpotenzial anzupassen. (Z)*
- (3) *Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt / Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden. (Z)*
- (4) *Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden. (Z)*
- (5) *Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach Satz 1 sind zulässig, wenn keine negativen*

*Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (Z)*

- (6) *Ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in Zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden. Dabei sollen auch die zentralen Versorgungsbereiche benannt werden.*

Gemäß RREP WM grenzt das Plangebiet unmittelbar an ein Vorbehaltsgebiet Trinkwasserschutz. Weitere raumordnerische Festlegungen werden durch die Planung nicht berührt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist im Planverfahren beteiligt worden und hat bestätigt, dass die 3. Änderung des B-Plans LU 2 i. V. m. der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

## **2.3 Kommunale Planungen**

### 2.3.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Ludwigslust verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser stellt für den Bereich des Plangebietes eine gewerbliche Baufläche dar. Das Ziel der vorliegenden Planung, ein Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel / Baumarkt und Baustoffhandel auszuweisen, widerspräche dem Entwicklungsgebot. Daher ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Dies erfolgt in einem Parallelverfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans.

### 2.3.2 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Ludwigslust verfügt seit 1993 über ein Einzelhandelskonzept, welches zuletzt im Jahr 2017 fortgeschrieben wurde. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wurde durch die Stadtvertretung am 31.05.2017 beschlossen. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes soll den Veränderungen in der Ludwigsluster Einzelhandelslandschaft Rechnung tragen und unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen Strategien zur Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Ludwigslust aufzeigen. Für die Fortschreibung wurden die angebots- und nachfrageseitige Datenbasis sowie die daraus abgeleiteten Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Ludwigslust aktualisiert. Darauf aufbauend wurden die im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2008 formulierten Zielsetzungen geprüft und ggf. überarbeitet.

Ein wichtiges Instrument zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung stellt die „Ludwigsluster Sortimentsliste“ dar. Die Sortimentsliste orientiert sich zum einen an den Einschätzungen und Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2008 und nimmt darüber hinaus eine Neubewertung einzelner Sortimente vor, die insbesondere der aktuellen Angebotssituation im Ludwigsluster Stadtgebiet, den zukünftigen Entwicklungsabsichten sowie den landesplanerischen Zielvorgaben des LEP M-V Rechnung trägt. Für die Umsetzung der Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes in der Bauleitplanung wird im Einzelhandelskonzept eine Differenzierung zwischen nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgenommen. Der geplante Baustoffhandel mit integriertem Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt ist der Kategorie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente zuzuordnen, die hier wie folgt definiert wird:

*Bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Bau- und Gartenmärkte) haben diese Sortimente in der Regel für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe*

*Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann.*

Im Einzelhandelskonzept werden stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen bzw. Grundsätze formuliert, die eine Bewertungsgrundlage von Standorten hinsichtlich ihrer Eignung als perspektivische Einzelhandelsstandorte darstellen und helfen, potenzielle Ansiedlungs- wie Erweiterungsvorhaben hinsichtlich ihrer Zentrenverträglichkeit zu beurteilen. Der Grundsatz in folgender Abbildung betrifft den geplanten Baustoffhandel mit integriertem Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt als großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment.

**Grundsatz 3:**

**Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S.1 Nr.2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Ludwigsluster Sortimentsliste<sup>57</sup>**

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment im Sinne der Ludwigsluster Sortimentsliste können im zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Ludwigslust sein. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auf den definierten **Sonderstandort Wöbbeliner Straße** zu konzentrieren.

Zentrenrelevante Randsortimente sind bei Betriebsstandorten von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 (3) S. 1 Nr. 2 BauNVO mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zu begrenzen. Bei Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dürfen die zentrenrelevanten Randsortimente bis zu max. 10 % bzw. bis zu 1.000 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wobei ein Einzel-sortiment 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten sollte, wenn dadurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zwischen dem Kernsortiment und den Randsortimenten muss ein **funktionaler Zusammenhang** bestehen. Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht von nur einem oder einigen wenigen Sortimenten belegt werden.

Abbildung 1: Auszug aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ludwigslust von 2017

Die Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes sind nicht verbindlich, dienen aber als Bewertungsgrundlage für die politische Entscheidungsfindung sowie die Bauleitplanung. Sie gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen. Bestehende Einzelhandelsbetriebe bleiben, bezogen auf den genehmigten Bestand, von den formulierten Regeln unberührt (Bestandsschutz).

Für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend, das Konzept selbst entfaltet keine Außenwirkung. Nach zwischenzeitlicher Aussetzung (Beschluss der Stadtvertretung vom 19.09.2018) wurde das Einzelhandelskonzept mit Beschluss vom 15.05.2019 wieder eingesetzt.

### **3. Plangebiet**

#### **3.1. Lage und Änderungsbereich**

Die Stadt Ludwigslust befindet sich etwa 30 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Das Gemeindegebiet besteht neben dem Stadtgebiet von Ludwigslust aus den Ortsteilen Glaisin, Hornkaten, Kummer, Tchentín und Niendorf/Weselsdorf. Ludwigslust ist Verwaltungssitz des Amtes Ludwigslust-Land, selbst aber amtsfrei. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 78,36 km<sup>2</sup> leben laut Angaben des Einwohnermeldeamtes der Stadt Ludwigslust derzeit 12.500 Einwohner (Stand Februar 2019). Zu den Nachbargemeinden zählen Warlow, Lüblow, Wöbbelin, Groß Laasch, Bresegard bei Eldena, Alt Krenzlin, Göhlen (alle Amt Ludwigslust-Land), Picher (Amt Hagenow-Land), Karstädt, Stadt Grabow, Eldena (alle Amt Grabow) sowie Grebs-Niendorf (Amt Dömitz-Malliß).

Die Stadt Ludwigslust ist über die Bundesstraßen B 5 und B191 sowie die Landesstraßen L072 und L073 direkt an das überregionale Straßennetz angebunden. Etwa 1 km nordöstlich befindet sich die Anschlussstelle „Ludwigslust“ zur Bundesautobahn A 14 in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn. Der Bahnhof Ludwigslust liegt an der Hauptstrecke Berlin–Hamburg und ist Ausgangspunkt der Bahnstrecken nach Wismar sowie nach Parchim.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes und stellt eine Teilfläche des sogenannten Gewerbegebietes „Großer Kamp“ dar. Es grenzt

- im Norden an eine Waldfläche,
- im Osten an die Landesstraße L073 mit straßenbegleitendem Baumbestand,
- im Süden an das Stadtgebiet mit Autohaus und Tankstelle innerhalb des Gewerbegebietes, dahinter in südlicher bis südöstlicher Richtung anschließende Wohnbebauung,
- im Westen, getrennt durch eine Hecke, an das Gewerbegebiet mit dem Standort einer Spielhalle.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans LU 2 umfasst das Flurstück 4/8, Flur 5, Gemarkung Ludwigslust und damit eine Fläche von ca. 2,04 ha. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans LU 2 ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt und entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

#### **3.2. Bestandssituation**

##### **3.2.1 Nutzung und Bebauung**

Plangebiet:

Das von der Änderung betroffene Flurstück 4/8 stellt sich als unbebautes Brachland dar, welches über die letzten Jahre als Gewerbefläche für künftige Bebauung freigehalten wurde. Lediglich in den Randbereichen weist die Fläche Baum- und Strauchbestand auf. Im Norden ragt der Rand der angrenzenden Waldfläche in das Flurstück hinein.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft entlang der Waldkante eine Mitteldruck-Gasleitung DN 200 der Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH, für die eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit besteht. Die Leitung darf nach Angaben der Stadtwerke in einem Sicherheitsstreifen von 5 m (beidseitig der Leitung 2,5 m) nicht überbaut werden.

Umfeld:

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage. Mit Ausnahme eines Fernmeldeturms mit abgeschlossenem Gebäude sind die nördlich liegenden Bereiche unbebaut und durch ausgedehnte Waldgebiete sowie landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Östlich schließt sich hinter der Landesstraße ein Waldstreifen an.

Das westliche bis südwestliche Umfeld wird durch das Gewerbegebiet „Großer Kamp“ beschrieben. Während die Bauflächen im Norden des Gewerbegebietes (mit Ausnahme einer Spielhalle, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet errichtet wurde) noch unbebaut

sind, bestehen südlich der Erschließungsstraße zahlreiche gewerbliche Nutzungen. Nächstliegend zum Plangebiet sind hier eine Tankstelle, ein Autohaus und ein Logistikunternehmen angesiedelt. Westlich hinter der das Plangebiet begrenzenden Baum-/Strauchreihe verläuft eine Gas-Hochdruckleitung der HanseGas GmbH, eine Gas-Mitteldruckleitung der Stadtwerke Ludwigslust-Grabow sowie eine ONTRAS-Ferngasleitung (FGL 96 DN 400), die nach Angaben des Betreibers aber stillgelegt wurde.

Hinter der gewerblichen Nutzung schließt sich in südlicher bis südöstlicher Richtung die Wohnbebauung an der Neustädter Straße bzw. das Wohngebiet Georgenhof (B-Plan LU 21) an. Das nächstgelegene Wohnhaus befindet sich in einem Abstand von ca. 70 m zum Plangebiet.

### 3.2.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes Großer Kamp erfolgt von Westen über die Wöbbeliner Straße (L 072) sowie von Osten über die Neustädter Straße (L 073), welche etwa in 1 km Entfernung an die Autobahn A 14 anbindet. Die Straße Großer Kamp stellt die innere Haupterschließungsachse dar, welche die beiden vorgenannten Landesstraßen anbindet. Das von der 3. Änderung des B-Plans LU 2 betroffene Flurstück 4/8 liegt unmittelbar an der Straße Großer Kamp an, so dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist.

### 3.2.3 Technische Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung liegen in der öffentlichen Erschließungsstraße „Großer Kamp“ an.

### 3.2.4 Bauplanungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen B-Plans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ mit Stand der 2. Änderung.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet (GE3) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (0,8), die maximale Zahl der Vollgeschosse (I) und die maximale Traufhöhe (7 m) bestimmt. Die abweichende Bauweise lässt Gebäudelängen über 50 m bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu. Des Weiteren sind Grünflächen mit Pflanz- bzw. Erhaltungsgeboten festgesetzt. Weitere das Plangebiet der vorliegenden 3. Änderung betreffende planungsrechtliche Festsetzungen bestehen unter anderem bezüglich:

- Überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke, Waldabstand)
- Ein- und Ausfahrten
- Schallschutz

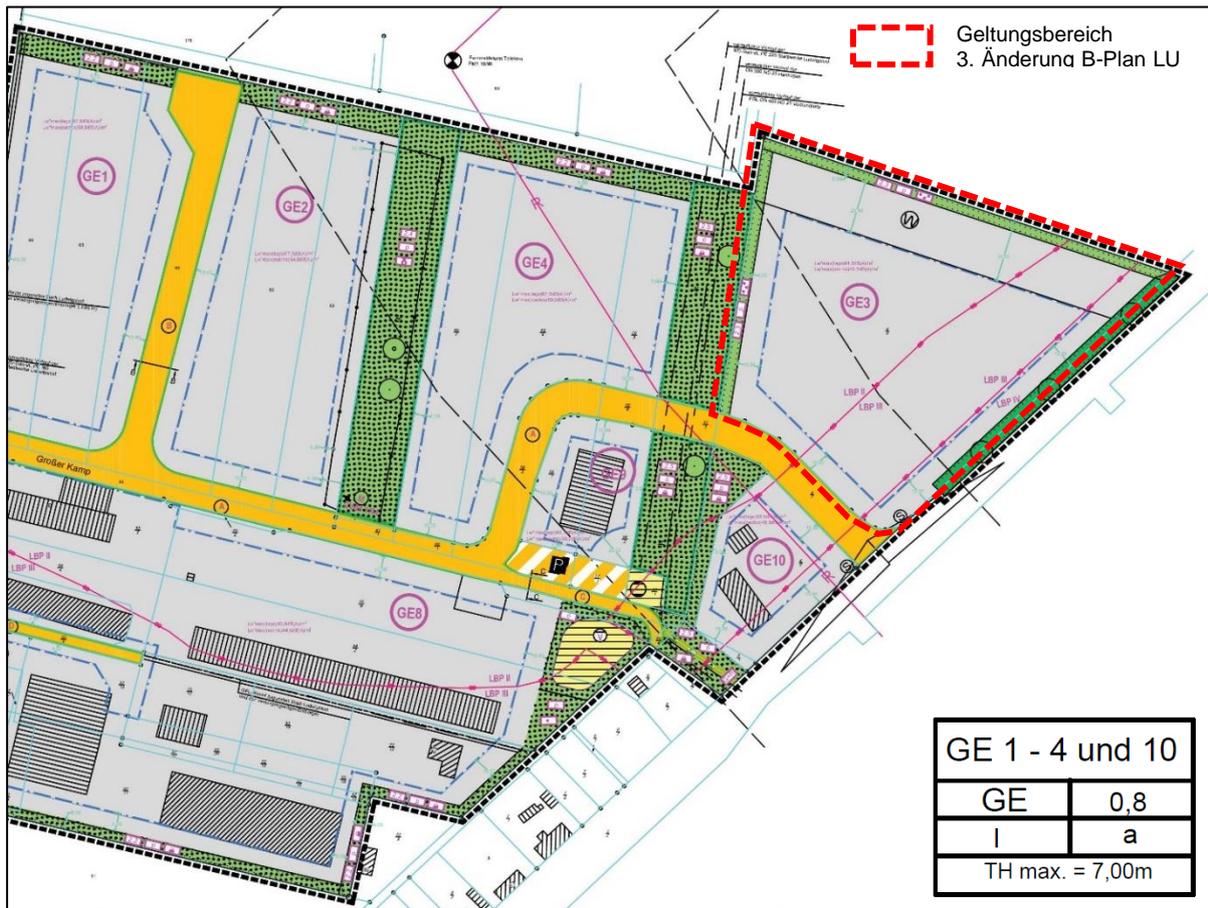


Abbildung 2: Ausschnitt B-Plan LU 2 (Stand der 2. Änderung)

#### 4. Planinhalt / Änderungen

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ der Stadt Ludwigslust sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Baustoffhandels mit integriertem Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt geschaffen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Änderungen wird die Gliederung der textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans LU 2 (Stand der 2. Änderung) übernommen. Im Planteil B der vorliegenden 3. Änderung des B-Plans LU 2 werden jedoch nur die das Plangebiet betreffenden Festsetzungen aufgeführt, die in Verbindung mit den zeichnerischen Festsetzungen die maßgeblichen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans LU 2 darstellen und hierfür die Festsetzungen der vorigen Planstände vollumfänglich ersetzen.

##### 4.1. **Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Im Plangebiet ist die Ansiedlung eines Baustoffhandels mit integriertem Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt und einer Verkaufsfläche von insgesamt 8.000 m<sup>2</sup> beabsichtigt. Dazu werden im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 **Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel / Baumarkt und Baustoffhandel** nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet teilt sich in das SO 1 sowie das SO 2 auf, wobei die Abgrenzung der beiden Sondergebiete ausschließlich in unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen begründet liegt (siehe Kapitel 4.2). In den Sondergebieten

ist ein Baustoffhandel mit integriertem Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt mit dem für diese Märkte typischen, nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 8.000 m<sup>2</sup> zulässig. Dabei darf der Anteil der Verkaufsfläche des Gartenmarktes maximal 3.000 m<sup>2</sup> betragen. Des Weiteren sind Lagerhallen und als untergeordnete Nutzungen mobile Imbissstände zulässig. Die entsprechende textliche Festsetzung I-1.1 ersetzt die Festsetzung I-1.3 des vorherigen Planstandes.

Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet zulässig soweit sie als Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 zu werten sind. Eine Zulässigkeitschranke hierfür ergibt sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nach Art, Lage oder Umfang Ziele der Raumordnung und Landesplanung berühren oder sich wesentlich auf die städtebauliche Entwicklung auswirken können, außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung zulässig sind. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von 8.000 m<sup>2</sup> (Baustoffhandel mit Bau- und Heimwerkermarkt 5.000 m<sup>2</sup> und Gartenmarkt 3.000 m<sup>2</sup>) ist der Baustoffhandel mit integriertem Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt bauplanungsrechtlich als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Von diesem Begriff werden auch solche großflächigen Handelsbetriebe erfasst, die nicht ausschließlich Einzelhandelsmerkmale aufweisen, jedoch mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind. Wesentliches Merkmal des geplanten Vorhabens ist die Mischung aus Groß- und Einzelhandel, d. h. der Verkauf an gewerbliche Abnehmer und private Endverbraucher. Als Kriterium zur Beurteilung der Großflächigkeit können in der Regel die Verkaufsfläche oder die Geschossfläche herangezogen werden. Eine Großflächigkeit ist nach dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 – 4 C 10.04 bei einer Überschreitung von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche anzunehmen. Demnach macht sich hier die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel erforderlich.

Gemäß dem Urteil vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schauwindower, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Windfänge sind bei Baumärkten regelmäßig als Verkaufsfläche zu betrachten, ebenso zählen Warenauslage- und Ausstellungsflächen dazu.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 09.11.2016, 4 C 1.16 ist die außerhalb des Gebäudes vorhandene überdachte Fläche für das Abstellen der Einkaufswagen jedoch nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen. Ebenso nicht zur Verkaufsfläche zählen diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung erfolgt sowie die reinen Lagerflächen/-räume (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04). Unter Zugrundelegung der vorgenannten Parameter wird die Verkaufsfläche durch eine entsprechende textliche Festsetzung eindeutig bestimmt.

Legt man für den Baustoffhandel mit integriertem Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt ein branchentypisches Kernsortiment zugrunde, kann dieser großflächige Einzelhandelsbetrieb allgemein als nicht-zentrenrelevant eingestuft werden. Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Ludwigslust gemäß Einzelhandelskonzept<sup>1</sup> sind in der Abbildung 3 dargestellt.

---

<sup>1</sup> JUNKER+KRUSE STADTFORSCHUNG PLANUNG, Juni 2017: Einzelhandelskonzept für die Stadt Ludwigslust – Fortschreibung. Im Auftrag der Stadt Ludwigslust

### Nicht-zentrenrelevante Sortimente *(keine abschließende Auflistung)*

Angler-, Jagdartikel und Waffen	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Bauelemente, Baustoffe	Möbel
Baumarktspezifisches Sortiment <sup>3</sup>	Pflanzen / Samen
Bettwaren / Matratzen	Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
Campingartikel	Reitsportartikel
Elektro Großgeräte	Teppiche (Einzelware)
Erotikartikel	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe
Gartenartikel und -geräte	Sport Großgeräte
Kinderwagen	Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter), lebende Tiere
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Autokindersitze)	

<sup>3</sup> Dazu gehören u. a.: Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge, Teppiche (Rollware)

Abbildung 3: Nicht-zentrenrelevante Sortimente für die Stadt Ludwigslust

Die Entwicklung im Baumarktsektor zeigt allerdings einen deutlichen Trend zu größeren Verkaufsflächen und einem damit einhergehenden umfangreicheren Angebot, insbesondere auch im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente. Hierdurch kann die Entwicklung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ludwigslust grundsätzlich beeinträchtigt werden, ein völliger Ausschluss von Randsortimenten wäre aber unrealistisch, da sich diese Angebotsform (Ergänzung der Kernsortimente durch Randsortimente) bereits branchenübergreifend etabliert hat. Um negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Ludwigslust vorzubeugen, wird eine Feinsteuerung als erforderlich angesehen und über entsprechende textliche Festsetzungen verbindlich verankert. Die zulässige Nutzung wird unter Bezug auf das Einzelhandelskonzept hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente eingeschränkt. Diese dürfen insgesamt bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen, wobei ein einzelnes Randsortiment 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten darf. Als Randsortimente gelten die über das branchentypische Kernsortiment hinausgehenden Sortimente. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss zudem ein funktionaler Zusammenhang bestehen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind ausgeschlossen. Eine Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Ludwigslust kann der Abbildung 4 (Auszug aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2017) entnommen werden.

<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i>	
Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Backwaren / Konditoreiwaren	Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche) / Gardinen / Dekostoffe
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel (inkl. Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Fleisch- und Metzgereiwaren	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Getränke	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Nahrungs- und Genussmittel	Medizinische und orthopädische Artikel <sup>2</sup>
Schnittblumen	Musikinstrumente und Zubehör
Zeitungen / Zeitschriften	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Bastel- und Künstlerartikel, Sammlerbriefmarken und -münzen	Schuhe
Bekleidung	Spielwaren
Bücher	Sportartikel / -kleingeräte
Elektrokleingeräte	Sportbekleidung / Sportschuhe
Elektronik und Multimedia <sup>1</sup>	Uhren / Schmuck
Fahrräder und technisches Zubehör	Wohndekorationsartikel
Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren (inkl. Vasen)	
<sup>1</sup> Dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör	
<sup>2</sup> Dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel	

Abbildung 4: zentrenrelevante Sortimente für die Stadt Ludwigslust

Mit der Begrenzung auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche ergibt sich bei voller Ausschöpfung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche durch das geplante Vorhaben eine Verkaufsflächenobergrenze von 800 m<sup>2</sup> für zentrenrelevante Randsortimente. Somit wird eine Begrenzung unterhalb der gemäß Einzelhandelskonzept empfohlenen Obergrenze von 1.000 m<sup>2</sup> erzielt. Die tatsächliche Verkaufsflächenobergrenze für Randsortimente ergibt sich jedoch immer in Abhängigkeit vom konkreten Vorhaben mit der im Baugenehmigungsverfahren beantragten Gesamtverkaufsfläche. Eine weitere Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente ergibt sich aus der Bedingung des funktionalen Zusammenhangs zwischen Kern- und Randsortiment. Ausgehend von den im Einzelhandelskonzept benannten zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Abbildung 4) dürfte ein funktionaler Zusammenhang bei einem Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt (mit den typischen Warenfelder Heimwerken, Bauen, Wohnen und Garten) aus Sicht des Plangebers in der Regel nur bei den folgenden Sortimenten gegeben sein:

- Bekleidung (z. B. Arbeitsbekleidung, Arbeitshandschuhe)
- Bücher (z. B. Fachbücher aus dem Bau-, Heimwerker- und Gartenbereich)
- Elektrokleingeräte<sup>2</sup> (z. B. Teichpumpe, Baustellenheizstrahler)
- Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren inkl. Vasen (z. B. Vasen, Blumentöpfe)
- Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle (z. B. Gardinen)
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme (z. B. Werkzeugtaschen und -koffer)
- Schuhe (z. B. Arbeitsschuhe)

<sup>2</sup> Bei Elektrokleingeräten handelt es sich um Elektrogeräte, die weniger als 5 kg wiegen (Definition gemäß Umweltthesaurus UMTHESES<sup>®</sup> des Umweltbundesamtes <https://sns.uba.de/umthes/de/concepts/00658851.html>).

Mittels textlicher Festsetzung wird auch die Zulässigkeit von mobilen Imbissständen in den Sondergebieten bestimmt. Diese stellen keine Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dar. Ihre Zulässigkeit wird daher explizit festgesetzt, da sie typische und sinnvolle Nutzungsergänzungen im Zusammenhang mit dem Bauzentrum darstellen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der festgesetzten Sondergebiete dienen, sind wie auch Stellplätze nach § 12 BauNVO allgemein zulässig und bedürfen daher keiner gesonderten Festsetzung. Im vorliegenden Fall können als Nebenanlagen beispielsweise Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Einfriedungen, Masten oder auch Anlagen zur Ver- und Entsorgung angesehen werden. Werbeanlagen sind ebenfalls den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zuzuordnen, soweit sie nur für das Bauzentrum und dessen Angebotspalette werben (Eigenwerbung). Sie widersprechen damit nicht der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes und sind daher als Werbeanlagen an der Stätte der Leistung einzuordnen. Bezüglich der Werbeanlagen sind jedoch die mit B-Plan erlassenen örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

Fremdwerbeanlagen gelten nicht als Nebenanlagen. Sie stellen eigenständige Hauptanlagen dar und sind in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung als Gewerbebetrieb anzusehen (BVerwG, 03.12.1992, 4 C 27.91). Gewerbebetriebe und damit auch Fremdwerbeanlagen sind in Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO immer unzulässig.

#### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Planung durch die Maßbestimmungsfaktoren Grundflächenzahl, Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Festsetzungen zielen auf eine verträgliche Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild sowie gleichzeitig auf die Gewährleistung einer wirtschaftlichen Nutzung der Sondergebiete entsprechend ihrer Zweckbestimmung ab. Somit wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt und nur soweit konkretisiert, wie es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist und dem Gebot der gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange entspricht.

##### Grundfläche/Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den bestehenden und geplanten Gebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze inklusive ihrer Zufahrten relevant.

In den Sondergebieten wird die Grundflächenzahl auf 0,8 und damit auf die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze festgesetzt. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen B-Plan LU 2 (Stand der 2. Änderung) erfolgt somit keine Änderung. Der zulässige Versiegelungsgrad entspricht auch dem Maß der angrenzenden Gewerbegebiete. Die Festsetzung trägt dem hohen Flächenbedarf der geplanten Nutzung Rechnung und berücksichtigt damit auch den hohen Stellplatzbedarf, der im Sondergebiet zu decken ist.

Die die Sondergebiete überlagernden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Anpflanzgebote) können bei der Ermittlung der GRZ als unversiegelte Flächen in Ansatz gebracht werden.

##### Vollgeschosse

Für die Sondergebiete wird eine Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Damit bleiben auch diesbezüglich die vorherigen Planungsziele des rechtsverbindlichen B-Plans LU 2 erhalten.

Gemäß § 2 Abs. 6 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) gelten Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben, als Vollgeschosse.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist erforderlich, um die Höhenentwicklung in Verbindung mit der Festsetzung zur Geschossigkeit wirksam zu begrenzen. Zu diesem Zweck werden Trauf- und Firsthöhe (TH und FH) als Höchstmaß unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der für das geplante Vorhaben üblichen Baukörperdimensionen festgesetzt. Diesbezüglich ist eine Gliederung des Plangebietes in die Sondergebiete SO 1 und SO 2 vorgesehen. Für das SO 1 an der Neustädter Straße wird die maximale Traufhöhe auf 8 m, die Firsthöhe auf 11 m festgesetzt. Für das westliche, an das Gewerbegebiet grenzende SO 2 gilt eine Höhenbegrenzung von TH 10 m und FH 13 m. Mit dieser abgestuften Begrenzung der Höhenentwicklung wird eine adäquate Einpassung in das Ortsbild angestrebt. Bauliche Anlagen, die technisch bzw. logistisch bedingt größere Bauhöhen erfordern sind somit im westlichen, durch die gewerbliche Nutzung vorgeprägten Teilbereich zu errichten. Das Erscheinungsbild von der Ortseinfahrt an der Neustädter Straße und auch von der bestehenden Wohnbebauung soll somit ortsbildverträglicher wirken. Im Vergleich zu den im rechtsverbindlichen B-Plan LU 2 (Stand der 2. Änderung) für die jeweiligen Gewerbegebiete festgesetzten Traufhöhen von 6-7m, wird in der vorliegenden Planung die maximale Traufhöhe nutzungsbedingt angehoben. Durch die zusätzliche Festsetzung der Firsthöhe bleibt aber ein angemessenes Höhenverhältnis zwischen der Bebauung im Sonder- und Gewerbegebiet gewahrt.

Ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungs-, Antennen- oder Solar-/Photovoltaikanlagen ist zulässig, soweit dies für die Ausübung von im Sondergebiet zulässigen Vorhaben erforderlich ist. Die Zulässigkeit von bspw. Mobilfunkantennenanlagen / Mobilfunkmasten soll durch diese Ausnahme nicht begründet werden.

Für freistehende Werbeanlagen (z. B. Werbepylon, Fahnenmasten) wird die maximale Höhe über die örtliche Bauvorschrift bestimmt, wobei hier die Oberkante der Anlage die zulässige maximale Firsthöhe des SO1 von 11 m nicht überschreiten darf.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe baulicher Anlagen wird die die mittlere Höhenlage der Straße „Großer Kamp“ im an das Baugrundstück angrenzenden Abschnitt bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist die Traufhöhe als Schnittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Gebäudewand und der Dachhaut bzw. die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Für bauliche Anlagen ohne eigentlichen First gilt die Oberkante als oberer Bezugspunkt.

### **4.3 Bauweise**

Unter Bauweise ist die Art und Weise zu verstehen, in der Gebäude in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

Festgesetzt wird eine von der offenen Bebauung **abweichende Bauweise** nach § 22 Abs. 4 BauNVO, die durch eine entsprechende textliche Festsetzung präzisiert wird. So sind Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände wie auch im rechtsverbindlichen B-Plan LU 2 (Stand der 2. Änderung) zulässig. Diesbezüglich erfolgt somit keine Änderung, da auch die für Baustoffhandel, Bau- und Gartenmärkte typischen Baukörper in der Regel über Längen von 50 m hinausgehen. Die ergänzende textliche Festsetzung zur Bauweise wird im Vergleich zum rechtsverbindlichen B-Plan LU 2 (Stand der 2. Änderung) leicht modifiziert. Der Satzteil „...innerhalb der festgesetzten Baugrenzen“ entfällt, da Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden sollen (siehe folgendes Kapitel).

#### 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Bereich des Grundstücks, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Sie ist in den Sonstigen Sondergebieten durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die Baugrenzen legen die äußere Grenze fest, bis zu der bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Ein Zurücktreten ist allgemein zulässig. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen wird beibehalten, allerdings wird mit der 3. Änderung des B-Plans LU 2 teilweise eine Anpassung der Baugrenzen erforderlich. Dies resultiert zum einen aus der Grundfläche der geplanten Gebäude, zum anderen aus der Berücksichtigung des 30 m Waldabstandes. Um die Unterbringung der geplanten Gebäude auf dem Baugrundstück zu ermöglichen, wird das Baufeld nach Westen erweitert und rückt im Süden bis auf 3,50 m an die Straßenverkehrsfläche heran. Die östliche Baugrenze bleibt unverändert. Sie unterschreitet die 20 m Anbauverbotszone gemäß § 31 Abs. 1 StrWG – MV (Straßen- und Wegegesetz) zur Landesstraße L073. Auf Grundlage von § 31 Abs. 3 und Abs. 4 StrWG – MV wurde seitens der zuständigen Straßenbaubehörde (Straßenbauamt Schwerin) einer Verringerung der Anbauverbotszone entsprechend der festgesetzten Baugrenze entsprochen. Den forstrechtlichen Waldabstand zur auf der südöstlichen Seite der L073 angrenzenden Waldfläche wird durch die östliche Baugrenze eingehalten. Die nördliche Baugrenze wird bis an die bestehende Waldgrenze verlegt. Während in der rechtsverbindlichen Planung angenommen wurde, dass die Waldkante der nördlichen Flurstücksgrenze des Baugrundstücks 4/8 entspricht, so ist die Waldkante durch natürliche Entwicklung in das Baugrundstück gerückt. Die neu festgestellten Waldgrenzen sowie der sich daraus ergebende forstrechtliche Waldabstand wurden durch das Forstamt Grabow im Rahmen der Behördenbeteiligung mitgeteilt und nachrichtlich in die 3. Änderung des B-Plans LU 2 übernommen. Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Über die Zulassung von Ausnahmen hat die Forstbehörde zu entscheiden. Nach § 3 Abs. 1 WAbstVO M-V1 dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Das durch die Baugrenzen beschriebene Baufeld ragt im Norden in den Waldabstand hinein. Die bauplanungsrechtliche Erforderlichkeit liegt im Flächenbedarf der künftigen Nutzung begründet. Die Errichtung der künftigen Gebäude (Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt und Lagerhalle), einschließlich des zum Gartenmarkt zählenden Außenbereiches, ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird sichergestellt, dass sich das geplante Vorhaben diesbezüglich umsetzen lässt und unter Berücksichtigung berührter Belange ein ausreichend großes Baufeld verbleibt. Für den Bereich der Überschneidung beider Flächen (Baufeld und Waldabstand) greift eine entsprechende textliche Festsetzung, um forstrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen. Demnach sind hier bauliche Anlagen unzulässig, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können. Davon ausgenommen bleiben befestigte Umfahrungen, Lagerhallen und -flächen, wobei innerhalb des Waldabstandes keine brennbaren Materialien gelagert werden dürfen. Offene Überdachungen für die trockene Entladung von angelieferten Gütern und deren Zwischenlagerung sind ebenfalls zulässig, jedoch darf hier keine Lagerung über Nacht erfolgen. Der Außenbereich des geplanten Gartenmarktes (offen und überdacht) ist saisonal mit verschiebbaren Regalen zulässig. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte bleibt die Nutzbarkeit der betreffenden Flächen gewährleistet und die bestehende Waldkante kann erhalten werden (siehe auch Kapitel 5.5).

Für die nicht überbaubare Grundstücksfläche gilt § 23 Abs. 5 BauNVO, wonach hier Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach LBauO M-V (Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sowie für Stellplätze nach § 12 BauNVO. Eine beispielhafte Aufzählung von untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO, die dem Nutzungszweck der festgesetzten Sondergebiete dienen, erfolgte bereits in Kapitel 4.1. Diesbezüglich einschränkend wirkt eine textliche Festsetzung, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, innerhalb des 30 m Waldabstandes

als unzulässig bestimmt. Hintergrund dieser Regelung sind die bereits zuvor beschriebenen forstrechtlichen Belange.

Die textliche Festsetzung I-4.1 des rechtsverbindlichen B-Plans LU 2 (Stand der 2. Änderung) gilt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans LU 2 nicht fort.

#### **4.5 Grünflächen / Anpflanz- und Erhaltungsgebote**

Die im B-Plan nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünflächen dient dem Schutz des Kronentraufraumes der vorhandenen Baumreihe an der Neustädter Straße. Die private Nutzungsbeschränkung ergibt sich aus der Lage der Grünflächen innerhalb des Vorhabengrundstücks. Als überlagernde Festsetzung besteht für diese Fläche ein Gebot zum Erhalt der vorhandenen Bäume (detailliert siehe Kapitel 5.3).

Die Anordnung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß rechtsverbindlichem B-Plan LU 2 (Stand der 2. Änderung) im Norden und Westen des Plangebietes bleibt im Grunde bestehen. Die Anpflanzgebote werden allerdings als überlagernde Festsetzungen in das Sondergebiet einbezogen und finden in angepasster Form Eingang in die vorliegende Planung. So wird die Anpflanzgebotsfläche Nr. 2.3 teilweise zurückgenommen, um eine Umfahrung der in diesem Bereich geplanten Lagerhalle zu gewährleisten. Die entsprechende textliche Festsetzung II-3.1 ersetzt bezogen auf diese Fläche die Festsetzung II-3. des vorherigen Planstandes.

Die Anpflanzgebotsfläche Nr. 2.3.1 wird im Vergleich zum vorherigen Planstand etwa auf die doppelte Breite nach Süden erweitert. Hiermit finden unter anderem der Schutz des Kronentraufraumes der Bäume auf dem angrenzenden Flurstück 3 (Flur 5, Gemarkung Ludwigslust) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Berücksichtigung. Die entsprechende textliche Festsetzung II-3.2 ersetzt bezogen auf diese Fläche die Festsetzung II-3. des vorherigen Planstandes. Hiernach ist weiterhin ein Krautsaum auszubilden, aber - abweichend von der vorher gültigen Festsetzung – ist eine dauerhafte natürliche Sukzession zu vermeiden. Stattdessen ist die Fläche maximal alle 2 Jahre, mindestens aber alle 5 Jahre zu mähen, um den Aufwuchs neuer Bäume und damit die Bildung von Wald zu vermeiden. Eine weitere Verlagerung der Waldkante in das Plangebiet hinein würde sich begrenzend auf die Nutzung des Sondergebietes auswirken.

#### **4.6 Stellplätze und Garagen**

Gemäß § 49 LBauO M-V sind die notwendigen Stellplätze und Garagen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert wird.

Nach § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im Sonstigen Sondergebiet zulässig. Da diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können, kann davon ausgegangen werden, dass ein nutzungsspezifischer Stellplatzbedarf für das Bauzentrum auf dem Baugrundstück selbst gedeckt werden kann.

#### **4.7 Von der Bebauung freizuhalten Fläche**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB können Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung festgesetzt werden. Entsprechende textliche Festsetzungen wurden aus Gründen der Straßenverkehrssicherheit im rechtsverbindlichen B-Plan LU 2 (Stand der 2. Änderung) für die dargestellten Sichtdreiecke getroffen. Auf Grundlage der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wurden die Sichtdreiecke neu konstruiert und in der Plan-

zeichnung zur 3. Änderung des B-Plans LU 2 dargestellt. Abweichend zur ursprünglichen Darstellung ergibt sich dadurch keine Überschneidung mit dem Plangebiet, weshalb auf die Übernahme der entsprechenden textlichen Festsetzungen verzichtet wird.

Die textlichen Festsetzung I-5.1 und I-5.2 des rechtsverbindlichen B-Plans LU 2 (Stand der 2. Änderung) gelten für den Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans LU 2 nicht fort.

Die textliche Festsetzung I-5.3 des rechtsverbindlichen B-Plans LU 2 (Stand der 2. Änderung) wird ebenfalls nicht übernommen. Die gesetzlichen Regelungen zum Waldabstand finden sich unter Berücksichtigung der im Rahmen des Planverfahrens ergangenen Stellungnahme des Forstamtes Grabow in den textlichen Festsetzungen I-3.1 und I-3.2 der vorliegenden Änderungsplanung wieder.

#### **4.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 ermöglicht Festsetzungen über den Anschluss von Grundstücken an Verkehrsflächen, um zu regeln, an welche Straßen Zu- und Abfahrten der Grundstücke anzuschließen sind. Ebenso können Zu- und Abfahrten in bestimmten Bereichen ausgeschlossen werden, soweit dies erforderlich ist.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Straße Großer Kamp gegeben, die ihrerseits an die Neustädter Straße (L073) anbindet. Eine zusätzliche Abfahrt von der übergeordneten Landesstraße ist aus verkehrstechnischer Sicht zu vermeiden. Um dies planungsrechtlich durchzusetzen wurde im rechtsverbindlichen B-Plan LU 2 (Stand der 2. Änderung) festgesetzt, dass von den Bundesstraßen B106 und B191 (jetzt Landesstraßen L072 und L073) keine Grundstückszufahrten zulässig sind. Somit soll die Grundstückszufahrt zum damaligen Gewerbegebiet GE 3 (jetzt SO 1 und SO 2) ausschließlich über die Erschließungsstraße Großer Kamp erfolgen.

Das diesbezügliche Planziel bleibt auch mit der 3. Änderung des B-Plans LU 2 bestehen und wird hier indirekt bereits durch die zeichnerische Festsetzung einer Grünfläche mit Erhaltungsgebot erreicht, die das Baugrundstück 4/8 vollständig vom öffentlichen Straßenflurstück der Neustädter Straße entkoppelt. Um Ein- und Ausfahrten in diesem Bereich aber explizit auszuschließen wird eine textliche Festsetzung mit entsprechendem Regelungsgegenstand getroffen.

Die textliche Festsetzung I-6.1 wird aufgrund der erfolgten Herabstufung der gegenständlichen Bundesstraßen neugefasst und ersetzt, bezogen auf Baugrundstücke im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans LU 2, die Festsetzung I-6.1 des vorherigen Planstandes.

Ein weiterer Bereich ohne Ein- und Ausfahrt wird zur Straße Großer Kamp festgesetzt. Nach Angaben der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim haben sich im Kreuzungsbereich Großer Kamp/Neustädter Straße (L 073) bereits mehrere schwere Unfälle ereignet. Um die Gefahr von Unfällen zwischen dem Quell- und Zielverkehr des Sondergebietes und dem in die Straße Großer Kamp einbiegenden Verkehr zu vermeiden bzw. zu mindern, sollte der Abstand von Ein- und Ausfahrten des Sondergebietes zur Einmündung in die Neustädter Straße nicht geringer ausfallen, als dies bei der gegenüberliegenden Tankstelle der Fall ist. Diesem straßenverkehrlichen Belang wird vorsorgend über eine entsprechende zeichnerische Festsetzung in Verbindung mit der textlichen Festsetzung I-6.1 Rechnung getragen. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt umfasst die an die Straßenverkehrsfläche (Großer Kamp) grenzenden Flächen im Plangebiet vom Einmündungsbereich in die Neustädter Straße bis auf Höhe der bestehenden Zufahrt der gegenüberliegenden Tankstelle. Maßgeblich ist die in der Planzeichnung auf Grundlage des Vermesserplans dargestellte Zufahrt.

#### **4.9 Technische Ver- und Entsorgung**

Alle erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung liegen in der öffentlichen Erschließungsstraße „Großer Kamp“ an. Laut Stellungnahme der Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH

sind derzeit noch keine Versorgungsanlagen für das Sondergebiet (Flurstück 4/8, Flur 5, Gemarkung Ludwigslust) vorhanden. Das Sondergebiet wird aber entsprechend der erforderlichen Leistungen mit Trinkwasser, Gas und Strom erschlossen. Der Abwasserzweckverband hat bestätigt, dass das betreffende Grundstück an die öffentliche Entwässerungsanlage angeschlossen ist.

### Regenentwässerung

Der Abwasserzweckverband Fahlenkamp weist darauf hin, dass sich im Bereich des Plangebietes keine öffentliche Entwässerungsanlage für die Niederschlagswasserbeseitigung befindet. Der Mit Aufstellung des B-Plans LU 2 wurde ein Baugrundgutachten erstellt. Dieses kommt zum Ergebnis, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen der Baufelder GE 1-4 und GE 8-10 versickern kann. Das mit der vorliegenden 3. Änderung des B-Plans LU 2 festgesetzte Sonstige Sondergebiet entspricht dem Gewerbegebiet GE 3 des rechtsverbindlichen B-Plans LU 2. Somit ist hier der Versickerungsnachweis im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu erbringen.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird von den Stadtwerken Ludwigslust-Grabow GmbH gemäß DVGW-Arbeitsblatt gewährleistet. Es wird ein Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) für den Zeitraum von 2 Stunden bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten abgesichert. Für die Löschwasserbereitstellung ist laut Stellungnahme der Stadtwerke vom 28.05.2019 im Bereich des Flurstücks 4/8 ein Hydrant mit einer Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) geplant. Auf Höhe der vorhandenen Gasdruckregelanlage, ca. 150 m vom Plangebiet entfernt (Flurstück 57/1), wird ein neuer Hydrant mit einer Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h (1600 l/min) in die dort vorhandene Leitung eingebaut. Die angegebenen Entnahmemengen sind errechnete Werte, welche durch Veränderungen, z. B. im Wasserdruck, abweichen können. Aktuell sind bereits Hydranten entsprechend nachfolgender Abbildung als Löschwasserentnahmestellen innerhalb von 300 m um das Plangebiet vorhanden.

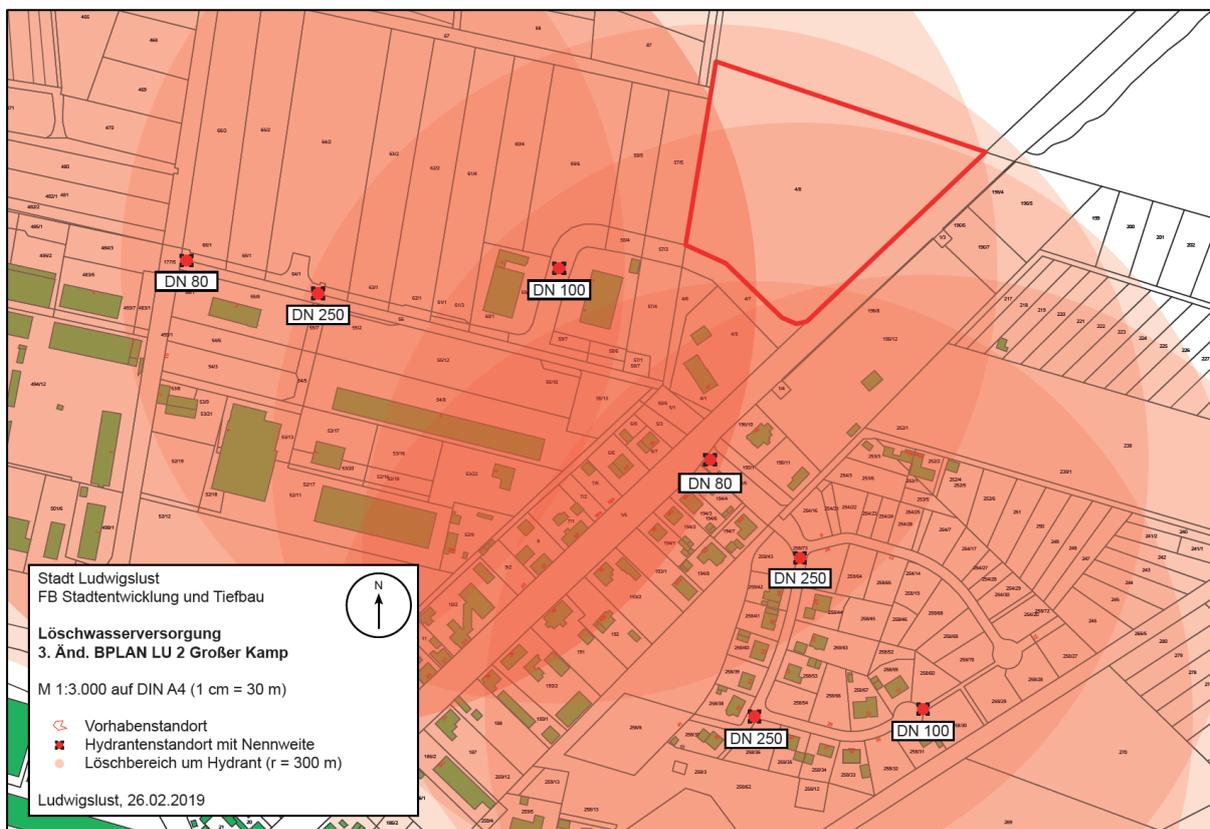


Abbildung 5: Vorhandene Hydrantenstandorte für die Löschwasserversorgung des Plangebietes

Brunnen für die Löschwasserversorgung sind vorab bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen. Der Objektschutz kann nicht über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen und ist durch den Grundstückseigentümer (soweit erforderlich) durch gesonderte Maßnahmen wie z. B. Regenzysternen und/oder Saugbrunnen abzusichern.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes**

#### Nationale Schutzgebiete

- keine in 1 km Umkreis
- LSG L 6 Schlosspark Ludwigslust mit anschließendem Bruch- und Mischwald sowie oberer Rögnitzniederung südwestlich der Stadt

#### Natura 2000-Gebiete

- keine in 1 km Umkreis
- VSG (SPA) DE 2635-401 Ludwigsluster-Grabower Heide GGB DE 2635-303 Ludwigsluster-Grabower Heide, Weißes Moor und Griemoor in 2200m Entfernung südöstlich
- GGB (FFH) DE 2634-301 Schlosspark Ludwigslust in 1300m Entfernung südwestlich

#### gesetzlich geschützte Biotop

- keine im Geltungsbereich
- keine im 200m Wirkradius

#### Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

- Baumreihe an der Bundesstraße

### **5.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen**

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Dazu gehören folgende Maßnahmen:

1. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
2. Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer- und Bodenschutz
3. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
4. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauar-

beiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.

5. Schutz des Kronentraufraumes der angrenzenden vorhandenen Baumreihe.
6. Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

### **5.3 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation**

Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) in der Neufassung von 2018.

#### 1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Hinweis:

Da im rechtskräftigen B-Plan die GRZ mit 0,8 bestehen bleibt, der Ersatz der zu rodenden Bäume nach Baumkompensationserlass ermittelt wird und der Ersatz des zu rodenden Waldes nach Waldgesetz ermittelt wird (Herstellung der im B-Plan festgesetzten / genehmigten Waldkante), verbleibt zur Bewertung des Eingriffs lediglich die Umwidmung der Heckenfläche in versiegelte Verkehrsfläche des Sondergebietes.

#### 2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m<sup>2</sup> (m<sup>2</sup> EFA) angegeben.

## 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Tabelle 1:

Biototyp	Biototyp	Wertstufe	Durchschnittlicher Biotopwert
BBG	Baumgruppe	3	6,0*
BRR	Baumreihe	3	6,0
PEG	Artenreicher Zierrasen (Verkehrsbegleitgrün)	1	1,5
OBV (OIG)	Brache der Verkehrs - und Industrieflächen	1	1,5
PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Arten	2	3,0
WXS	Sonstiger Laubholzbestand einheimischer Arten	2	3,0**
*	Bäume		Ersatz nach Baumkompensationserlass
**	Wald		Ersatz nach Waldgesetz

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biototyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biototypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0 ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

## 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biototypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2:

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

## 2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 3:

Biototyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biototyps	Biotopwert	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]
PHZ	39	3,0	0,75	87,75
	39			87,75

#### 2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d.h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Tabelle 4:

Lage	Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]
		0			

Aufgrund der Lage des Biotops (Baumreihe) an der Bundesstraße wurde hier bei Bestanderhalt für die Wirkzone I aufgrund der Schaffung eines breiten unbefestigten Kronentraufstreifens kein Wirkfaktor festgesetzt.

Da die zu rodende Baumgruppe nach dem Baumkompensationserlass bewertet wird, wurde kein Wirkfaktor eingestellt. Zudem erfolgt diesbezüglich keine wesentliche Veränderung des rechtsverbindlichen B-Planes.

#### 2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup> zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/ 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Tabelle 5:

Lage	überbaute Fläche in m <sup>2</sup> hier GR	Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]
Hecke	39	0,5	19,5

#### 2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6:

Lage	Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil- / Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m <sup>2</sup> EFÄ]	Multifunktionaler Kompensations- bedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
Hecke	87,75	0,00	19,50	107,25
Gesamt	87,75	0,00	19,50	107,25

## 2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden kompensationsmindernde Maßnahmen festgesetzt.

Die Kompensationswerte der Maßnahmen des Zielbereiches 6 berücksichtigen bereits die Beeinträchtigungen, denen diese Maßnahmen durch Störquellen in den Plangebieten ausgesetzt sind.

Bestimmt wurde aus dem Zielbereich 6. Siedlungen die Ziffer 6.1.1 Anlage von parkartigen Grünflächen als Analogieschluss,

- da die Erweiterung eines Kronentraufbereiches, zusätzlich zur Festsetzung des rechtskräftigen B-Planes, jetzt einschließlich der Kronentraufe der meisten Bäume,
- und die Verbreiterung des Anpflanzgebotes (Sukzessionsstreifen mit ca. 5m – 964 m<sup>2</sup>) auf einen ca. 10 m breiten Streifen mit 853 m<sup>2</sup> und extensiver Mahd (damit sich die Waldgrenze nicht wieder verschiebt),

nicht im Maßnahmenkatalog enthalten sind.

Mindestflächengröße: 5.000 m<sup>2</sup> hier abweichend gesamt (inkl. Bestandsflächen im Flurstück) 3.191 m<sup>2</sup> (neu 975 m<sup>2</sup> + 820 m<sup>2</sup>)

Kompensationswert 2,0 für dauerhaft zu pflegende Wiesenflächen hier abweichend 0,5. Nachfolgend werden daher nur die Pflegeanforderungen für die Wiesenfläche aufgeführt.

### Anforderungen für Anerkennung:

- keine Gebäude, Kinderspielplätze, Bolz- oder Sportplätze, ober- und unterirdische Leitungstrassen, Lagerplätze, sonstige bauliche Anlagen auf der Maßnahmenfläche
- Mindestbreite: 50 m (hier Abweichung da Schutzfläche mit Erhaltungsgebot und
- keine Düngung, kein Einsatz von Herbiziden und Pflanzenschutzmittel auf den Grünflächen
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege / Vorgaben zur Unterhaltungspflege:
- Mahd der Grünflächen max. dreimal jährlich zwischen 1. Juni und 30. Oktober mit Abfuhr des Mähgutes.

Tabelle 7:

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> FÄ]	
975,00	0,50	0,50	243,75	zusätzlicher Kronentraufschutzraum
820,00	0,50	0,50	205,00	zusätzlichen Waldabstand
Gesamt			448,75	

### 2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich. Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8:

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m <sup>2</sup> EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
107,25	448,75	-341,50

Es werden keine weiteren Kompensationsmaßnahmen notwendig. Der Eingriff ist ausgeglichen.

### 3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

### 4. Anforderungen an die Kompensation

#### 4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

- keine

#### 4.3 Ermittlung des Kompensationsumfanges

- keiner erforderlich, kompensationsmindernde Maßnahmen ausreichend

#### 4.4 Entsiegelungszuschlag

- keiner

#### 4.5 Lagezuschlag

Ein Zusatzfaktor wurde nicht eingestellt.

Tabelle 9:

Lage	Fläche der Maßnahme [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> KFÄ]
------	---------------------------------------	--	-----------------	---

Es ist keine Berücksichtigung vorzunehmen.

#### 4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Entsprechend Anlage 5 der HzE ist für Störbereiche von 50 m in der Wirkungszone I der Leistungsfaktor mit lediglich 0,5 einzustellen.

Tabelle 10:

Fläche der Maßnahme [m <sup>2</sup> ]	Kompensationswert der Maßnahme (Grundbewertung +Zusatzbewertung, +Entsiegelungszuschlag +Lagezuschlag)	Kompensationsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> KFÄ]
---------------------------------------	--	---

Es sind keine Störquellen einzustellen.

#### 5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 11:

Zuordnung	EFÄ	KFÄ	Bilanz
-----------	-----	-----	--------

Es ist keine Gegenüberstellung erforderlich, da kompensationsmindernde Maßnahmen den Eingriff in die Hecke ausgleichen.

#### **5.4 Baumersatz nach Baumkompensationserlass**

Hiermit wird für das laufende Bauleitplanverfahren zur 3. Änderung des B-Plans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ der Stadt Ludwigslust ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Beeinträchtigung von geschützten Bäumen nach § 18 NatSchAG M-V gestellt.

Die nachfolgend aufgeführten Bäume im Geltungsbereich unterliegen dem Schutz des § 18 NatSchAG M-V bzw. liegen innerhalb des festgesetzten Anpflanzgebotes und werden beeinträchtigt. Entsprechend der Beratung vom 23.09.2018 mit der Unteren Naturschutzbehörde wird aber eine Bewertung nur der Beeinträchtigung nicht akzeptiert, sondern es ist der Verlust des jeweils ganzen Baumes (=Rodung) einzustellen.

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet. Zur Rodung sind vorgesehen und in der nachfolgenden Tabelle / Abbildung dargestellt:

Tabelle 12:

Nr.	Nr. / Art	STU [cm]	KDM [m]	Bemerkungen	Ersatz
1	Eiche	298	18	zweistämmig	3
2	Eiche	219	18		2
3	Eiche	85	10		1
4	Eiche	80	10		1
5	Eiche	88	5	bleibt erhalten, Nachtrag zur Vermessung*	0

6	Linde	95/115/99/48	12	Mehrstämmig, Verkehrsgefährdung	0
7	Linde	62	6	Nachtrag zur Vermessung*	1
8	Eiche	188	16		2
9	Eiche	130	12	Wurzelteller nicht roden	1
10	Eiche	157	14	Wurzelteller nicht roden	2
	Summe				13

Der Ersatz wird entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 berechnet (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3).

\* ergänzende Darstellung vorhandener Bäume in Abbildung 6 (roter Kreis)

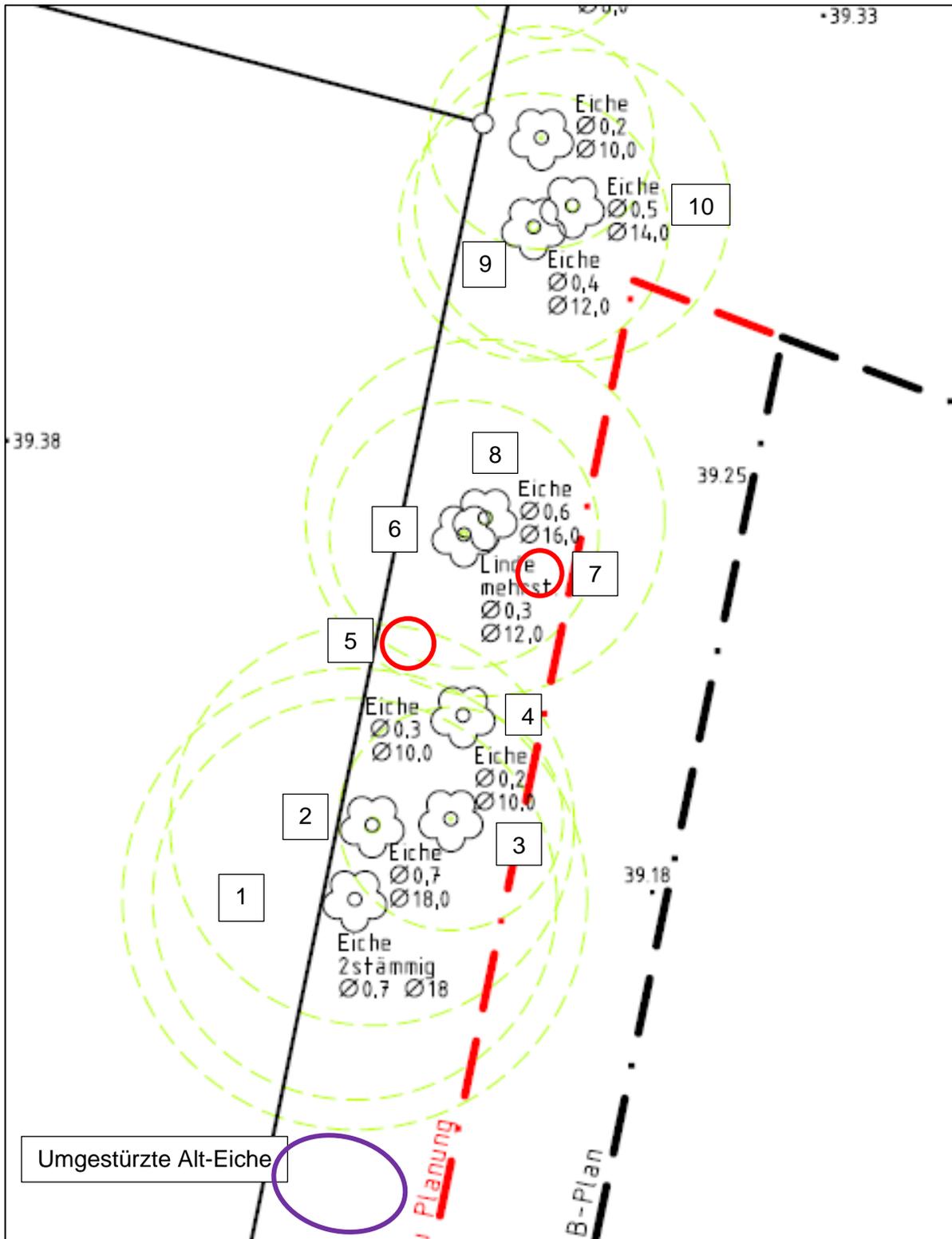


Abbildung 6: Ausschnitt Vermesserplan mit Baumnummern

Die Rodung der Bäume Nr. 1-4 und 6-8 hat mit Wurzelstock zu erfolgen. Die Eiche Nr. 5 bleibt erhalten. Die Bäume Nr. 9-10 sind zum Schutz der nebenstehenden Eiche nur zu fällen und der Wurzelstock im Boden zu belassen.



Abbildung 7: Linde Nr.6 - keine Hinweise auf Nutzung der Höhlungen



Abbildung 8: Luftbild mit Kennzeichnung der Pflanzlücken (Kartengrundlage: Gaia-MV)

In die dadurch entstehende Lücke von ca. 41 m sind bei einem Abstand von ca. 4-5 m untereinander 7 Bäume (Eiche Nr. 5 berücksichtigt) in der Qualität Hst STU 16-18cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Nach dem Beräumen der umgestürzten Alt-Eiche (inkl. Wurzelteller – ca. 26m) sind in der entstandenen Lücke weitere 3 Bäume in der Qualität Hst STU 16-18cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Damit verbleiben 3 Bäume die auf anderen Flächen im Gemeindegebiet gepflanzt werden sollen.

Unter dem Gesichtspunkt der sandigen Böden und der zunehmenden Sommertrockenheit sollten als Baumarten Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde und Birke (Empfehlung Forstbotanischer Garten Tharandt) gepflanzt werden.

Die fehlende Ersatzpflanzung von 3 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen ist in der Qualität Hst STU 16-18cm außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 561/1, Flur 2, Gemarkung Techentin Stadt Ludwigslust auszuführen.



Abbildung 9: Standort Ersatzpflanzung

Die festgesetzte Pflanzmaßnahme ist spätestens in der der Rodung folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind nachfolgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruch der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine dreijährige Entwicklungspflege erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

## 5.5 Wald / Waldabstand

Die vorliegende Planung berührt Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG (Landeswaldgesetz).

Das nördlich an das Plangebiet grenzende Flurstück 3 (Flur 5, Gemarkung Ludwigslust) ist mit Bäumen bestockt. Die sich aus diesen (außerhalb des Plangebietes stehenden) Bäumen ergebende Traufkante wurde am 03.09.2018 vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. H.-G. Jansen aufgenommen und ist in der Planzeichnung dargestellt.

Der Waldfläche zuzurechnen sind ebenfalls die sich südlich anschließenden (auf dem Baugrundstück 4/8 stehenden) Bäume. Die sich hieraus ergebende Waldkante wurde am 22.01.2019 vom Vermessungsbüro Dipl.-Ing. H.-G. Jansen vermessen und ist in der Abbildung 10 dargestellt.

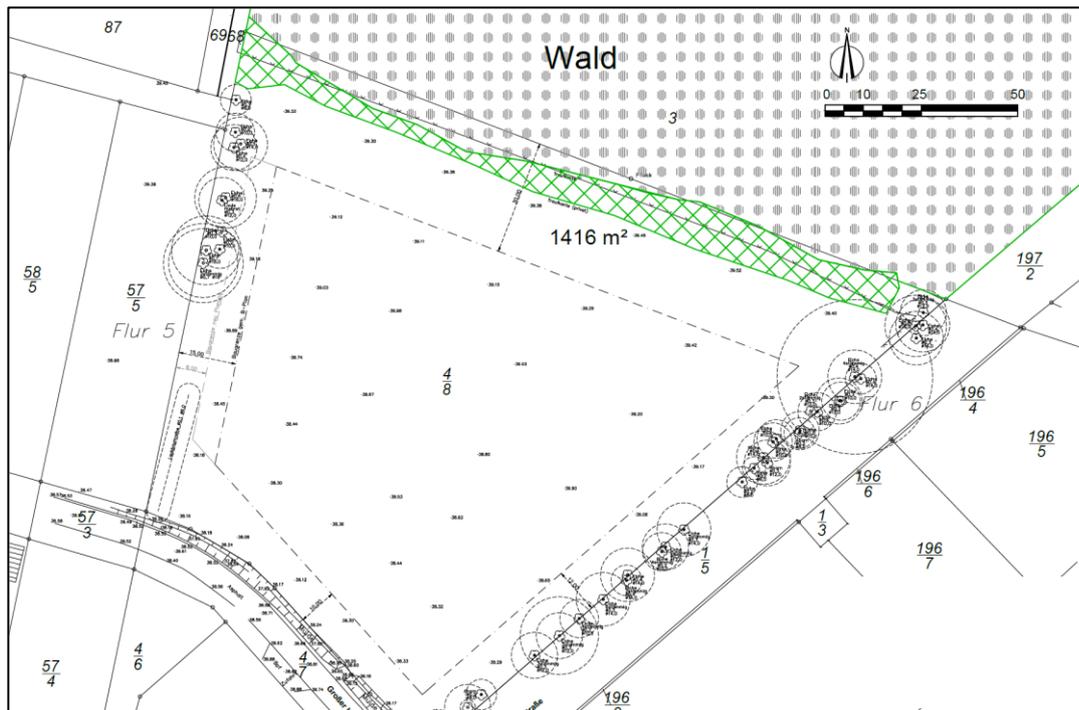


Abbildung 10: Waldfläche/Waldkante im Plangebiet

Der Wald einschließlich des 30m-Waldabstandes ist als forstrechtlicher Belang in der Planung zu berücksichtigen. Damit die Umsetzung des geplanten Vorhabens in den festgesetzten Sondergebieten gewährleistet wird, ist ein Antrag auf Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes zu stellen. Der Antrag ist in das Planverfahren zur 3. Änderung des B-Plans LU 2 integriert.

#### Antrag auf Unterschreitung Waldabstand

Gemäß § 20 LWaldG M-V<sup>3</sup> in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung ist die Genehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes im Bauleitplanverfahren zu regeln und im Baugenehmigungsverfahren nicht gesondert zu beantragen.

Die jetzige Waldkante bleibt erhalten, Maßnahmen der Verkehrssicherungspflicht sind zulässig. Ein schmaler Streifen Wald befindet sich im Plangebiet. Der Wald auf dem nördlich angrenzenden Flurstück ist im Eigentum der Stadt Ludwigslust. Die Involvierung der Stadt betreffend die Gefahren des Waldabstandes und der Verkehrssicherungspflicht ist durch die Verfahrensführung durch die Stadt Ludwigslust gegeben.

Beantragt wird die Unterschreitung für die sich aus der Überlagerung des Baufeldes mit dem 30m Waldabstand ergebende Fläche.

<sup>3</sup> §20LWaldG MV (1) Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Das Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

(2) Über die Zulassung von Ausnahmen nach Absatz 1 entscheidet die Forstbehörde. Bedarf die bauliche Anlage einer Baugenehmigung, entscheidet über Ausnahmen die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Forstbehörde.

(3) Einer Entscheidung über die Zulassung nach Absatz 2 bedarf es nicht für bauliche Anlagen, die den Festlegungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes entsprechen, der unter Beteiligung der Forstbehörde zustande gekommen ist.

Gemäß Waldabstandsverordnung<sup>4</sup> können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden.

Hiermit wird für das laufende Bauleitplanverfahren zur 3. Änderung des B-Plans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ der Stadt Ludwigslust gemäß § 20 LWaldG M-V in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung vom 20. April 2005 die Ausnahmegenehmigung für die Unterschreitung des Waldabstandes zur Errichtung von baulichen Anlagen im 30 m Waldabstand innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des B-Plans LU 2 beantragt. Das gilt insbesondere für<sup>5</sup>:

- Lagerhalle – nicht brennbare Materialien in diesem Bereich
- Überdachung – offen für trockene Entladung und Zwischenlager am Tage (keine Lagerung über Nacht)
- Gartenmarkt - offen, überdacht, saisonal mit verschiebbaren Regalen
- Sonstige Fläche im Waldabstand – befestigt für Umfahrt / nicht brennbare Materialien

Begründung:

Das Baufeld ragt im Norden in den Waldabstand hinein. Die bauplanungsrechtliche Erforderlichkeit liegt im Flächenbedarf der künftigen Nutzung und der erforderlichen Anlage der an der Straße „Großer Kamp“ für das Bauzentrum geplanten Stellplätze begründet. Die Errichtung der künftigen Gebäude (Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt und Lagerhalle), einschließlich des zum Gartenmarkt zählenden Außenbereiches, ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Mit der Festsetzung der Baugrenzen wird sichergestellt, dass sich das geplante Vorhaben diesbezüglich umsetzen lässt. Für den Bereich der Überschneidung beider Flächen (Baufeld und Waldabstand) soll die Errichtung einer Lagerhalle mit seitlicher Überdachung sowie eines Außenbereiches für den Baumarkt / Gartenmarkt ermöglicht werden, die als bauliche Anlagen im 30 m Waldabstand geplant sind. Des Weiteren liegt die Umfahrt für die technologisch notwendigen Fahrzeugbewegungen im Waldabstand.

#### Forstrechtliche Stellungnahme

Das Forstamt Grabow hat der 3. Änderung des B-Plans LU 2 mit Stellungnahme vom 16.07.2020 unter Beachtung der nachfolgenden Begründung (zusammenfassender Auszug aus der Stellungnahme) zugestimmt.

Gemäß § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten. Die festgestellten Waldgrenzen (weiß) mit den dazugehörigen Waldabständen (rot) sind in nachfolgender Abbildung gekennzeichnet.

---

<sup>4</sup> WAbstVO M-V vom 20. April 2005

<sup>5</sup> Festsetzungen entsprechend Beratung vom 17.10.2019 im Forstamt Grabow

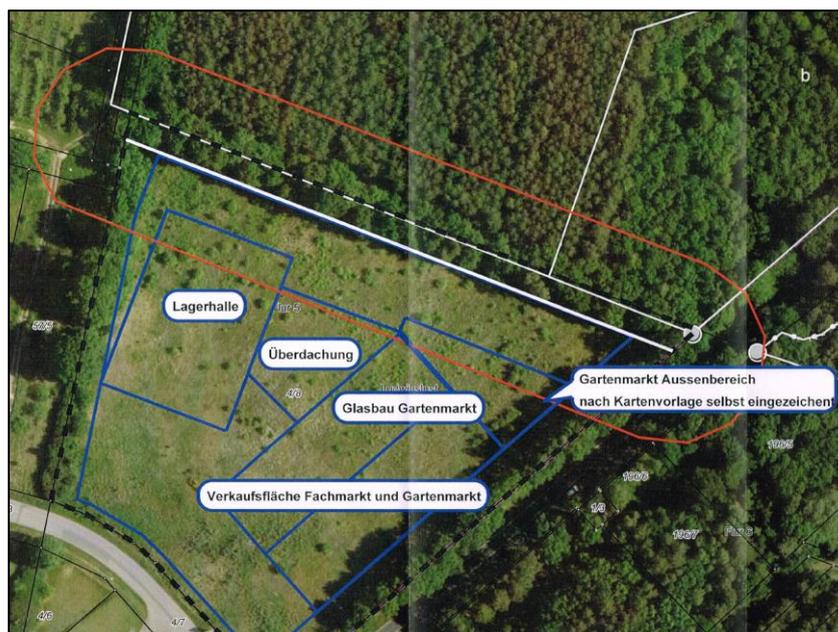


Abb. 11: Lageplan (Quelle: Stellungnahme Forstamt Grabow vom 16.07.2020)

Durch die östliche Baugrenze wird der Waldabstand zu den Waldflächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite eingehalten.

In Reaktion auf meine Stellungnahme vom 30.07.2019 wurde ein mit Gebäuden hinterlegter Lageplan vom 19.09.2019 im Forstamt Grabow eingereicht. Diesen nehme ich als Grundlage für die Prüfung des Waldabstandes. In Entfernung vom gesetzlichen Waldabstand von 30 m zur derzeit bestehenden Waldgrenze befinden sich (gemäß Lageplan vom 19.09.2019 zum geplanten Bauvorhaben) folgende geplante bauliche Anlagen:

#### Lagerhalle:

- zur Lagerung von Materialien (innerhalb des Waldabstandes keine Lagerung von brennbaren Materialien)
- Ausgabe von Material an Firmen
- Nutzung durch Mitarbeiter nur für o. g. Zwecke
- keine Aufenthaltsräume und Toiletten
- Lagermeisterbüro außerhalb des Waldabstandes

#### Überdachung:

- Verbindung zwischen Lagerhalle und Gartenmarkt
- Zugang von Gartenmarkt nur für Personal
- Lagerung von Materialien, die zur Abholung/Auslieferung vorgesehen sind
- Nutzung durch Mitarbeiter und Fahrzeuge nur für o. g. Zwecke
- zum Ende der täglichen Betriebszeit auf 10 m frei von Lagergut

#### Gartenmarkt überdacht:

- Verkaufsfläche mit Überdachung aus Stahl und Glas
- Gartenmarkt Außenbereich:
- Verkaufsfläche eingezäunt, nicht überdacht
- Nutzung saisonabhängig

#### Gartenmarkt Ausstellfläche:

- nur für Lagerung

Der überdachte Gartenmarkt sowie ggf. Photovoltaikanlagen müssen außerhalb des gesetzlichen Waldabstandes angeordnet werden.

Der Außenbereich des Gartenmarktes ist nicht überdacht und wird nur saisonal genutzt. Die Gartensaison fällt in die Schönwettersaison. Außerhalb dieser Zeit spielt der Außenbereich nur eine untergeordnete Rolle. Zu Wetterlagen, bei denen eine Gefahr durch Bäume ausgeht,

halten sich in der Regel also keine Menschen im Außenbereich auf. Hier kann also eine Ausnahme von der Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes nach § 2 Nr. 6 WAbstVO M-V erlassen werden. Insbesondere wird auf Grund der Eigenart der Anlage der mit dem Waldabstand beabsichtigte Schutzzweck nicht erheblich beeinträchtigt.

Die Ausstellfläche für den Gartenmarkt, die Überdachung und die Lagerhalle dienen hauptsächlich nur zur Lagerung, ein Aufenthalt von Menschen ist nur sporadisch für die Aufrechterhaltung des Betriebes vorgesehen. Für diese Gebäude kann daher eine Ausnahme von der Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes nach § 2 Nr. 6 WAbstVO M-V erlassen werden.

Durch die Unterschreitung des Waldabstandes ist innerhalb des Waldabstandes, insbesondere für den Außenbereich des Gartenmarktes, ein Rauchverbot auszuweisen. Nach § 3 Abs. 2 Nr. 3 Waldbrandschutzverordnung ist das Rauchen in einem Abstand von 30 m zum Wald für Nutzungsberechtigte auf ihren Grundstücken nicht gestattet. Gleiches gilt nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 WaldBrSchVO für andere feuerverursachende Handlungen, insbesondere Feuer anzuzünden, zu unterhalten oder zu grillen.

## **6. Auswirkungen der Planänderung**

Auf die voraussichtlichen Umweltauswirkungen wird im Umweltbericht bzw. im Kapitel 5 der Begründung (hier insbesondere Auswirkungen auf Waldflächen) eingegangen.

### **6.1. Städtebauliche Entwicklung**

Mit der 3. Änderung des B-Plans LU 2 werden ca. 2 ha als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche in ein Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Baustoffhandel mit integriertem Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt) umgewidmet. Die Änderung entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Negative städtebauliche Auswirkungen sind mit den in der 3. Änderung des B-Plans LU 2 getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten. Als nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel ist der Baustoffhandel mit integriertem Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt grundsätzlich nicht bedeutsam für die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ludwigslust. Negativ kann sich das Führen zentrenrelevanter Randsortimente auswirken, was sich bei Einzelhandelsbetrieben dieser Branche zunehmend etabliert hat. Dem wird aber durch eine einschränkende Festsetzung im Sinne der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ludwigslust von 2017 begegnet, womit ein gerechter Ausgleich der berührten öffentlichen und privaten Belange herbeigeführt wird.

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage, des Flächenbedarfs und der verkehrlichen Anbindung ist der Standort aus städtebaulicher Sicht als geeignet für den großflächigen Einzelhandel einzustufen.

Durch die Umwidmung in ein Sonstiges Sondergebiet steht das Plangebiet der gewerblichen Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Da im weiteren Geltungsbereich des B-Plans LU 2 aber noch mehr als 5 ha Gewerbeflächen verfügbar sind, kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere für mittelständische Handwerks- und Gewerbebetriebe weiterhin ein ausreichendes Standortangebot bzw. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

### **6.2. Immissionen**

Durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) wurde bereits im rechtsverbindlichen B-Plan LU 2 eine Gliederung der Baugebiete nach schalltechnischen Maßstäben vorgenommen. Entsprechend der im Rahmen der 1. Änderung des B-Plans LU2 erstellten Immissionsprognose wurde nachgewiesen, dass eine Nutzung des Bebauungsplangebietes als gewerblicher Standort unter Beachtung der Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) möglich ist. Dabei wurden

umliegende schutzbedürftige Nutzungen wie die Kleingartenanlagen „Heideblick“ und „Erholung“ sowie die damals noch geplante und nun im Geltungsbereich des B-Plans LU 21 „Wohngebiet Georgenhof“ bereits realisierte Wohnbebauung berücksichtigt.

Durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln wurde eine Lärmkontingentierung vorgenommen, die sicherstellt, dass schutzbedürftige Nutzungen nicht über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt werden. Für das Gewerbegebiet GE 3, welches im Rahmen der vorliegenden Planung zum Sonstigen Sondergebiet umgewidmet wird, darf ein IFSP von 64,5 dB(A)/m<sup>2</sup> (tags) und 48,5 dB(A)/m<sup>2</sup> (nachts) nicht überschritten werden. Diese Werte gelten nutzungsunabhängig und dienen daher weiterhin als Grundlage zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit des Baustoffhandels mit integriertem Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt. Im Baugenehmigungsverfahren ist durch den Vorhabenträger ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches die Einhaltung der IFSP bezogen auf die Fläche des Sonstigen Sondergebietes nachweist. Daneben gelten auch die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des rechtsverbindlichen B-Plans LU 2 zum passiven Schallschutz weiter fort. Die Festsetzungen zum Schallschutz werden lediglich redaktionell angepasst, z. B. hinsichtlich des geänderten Baugebietes (GE 3 => SO) sowie der geänderten Straßenkategorie (B191 => L073).

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ benennt Orientierungswerte, deren Einhaltung bzw. Unterschreitung abhängig von der Nutzungsart angestrebt werden sollen. Für Sonstige Sondergebiete sind das je nach Nutzungsart:

tags 45 dB bis 65 dB

nachts 35 dB bis 65 dB

Entsprechend seiner Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Baumarkt und Baustoffhandel“ kann das Sonstige Sondergebiet hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit mit einem Gewerbegebiet verglichen werden, für das gemäß DIN 18005 folgende Orientierungswerte angegeben sind:

tags 65 dB

nachts 55 dB bzw. 50 dB

Der niedrigere Nachtwert gilt dabei für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren Betrieben.

Im Abgleich der einschlägigen Orientierungswerte mit den IFSP kann hier also davon ausgegangen werden, dass die beabsichtigte Nutzung des Sondergebietes als Baustoffhandel mit integriertem Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt keinen oder nur geringfügigen Einschränkungen unterliegt. Auf die umliegenden Nutzungen hat die Planänderung keine Auswirkungen, da die festgesetzten IFSP sowie die auf die Lärmpegelbereiche bezogenen Festsetzung weiterhin gelten.

### **6.3. Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinde**

Durch die 3. Änderung des B-Plans LU 2 entstehen der Stadt Ludwigslust keine Kosten. Diese werden durch den Vorhabenträger übernommen. Hierzu wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Ludwigslust ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen.

## **7. Planungsalternativen**

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, ein Standortangebot für den großflächigen Einzelhandel zu schaffen. Im Sinne des Gebotes „Innen- vor Außenentwicklung“ wurden potenzielle innerörtliche Baulandreserven geprüft. Im Ergebnis der Prüfung zeigte sich eine Möglichkeit zur Erweiterung des Bauzentrums am derzeitigen Standort im Fliederweg. Über den Anbau an die

Ostseite des bestehenden Fachmarkt-Gebäudes wäre demnach eine Vergrößerung der Verkaufsraumfläche unter Inanspruchnahme eines Teils der angrenzenden öffentlichen Grünflächen zu erzielen. Insbesondere durch die bestehenden Grünstrukturen würde die bauliche Erweiterung an dieser Stelle einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, der in Abwägung mit den dadurch zu erzielenden positiven Auswirkungen für den Standort des Bauzentrums nicht verhältnismäßig erscheint, da nur eine begrenzte flächenmäßige Erweiterung zu erzielen ist und wichtige logistische Belange des Vorhabenträgers zur effektiven Nutzung des Standortes mit dieser Planungsalternative nicht berücksichtigt werden könnten. Darüber hinaus würde der Baumarkt/Baustoffhandel mit einer Erweiterung des Sondergebietes an das östlich gelegene Wohngebiet heranrücken. Aus städtebaulicher Sicht soll dies gemäß dem Trennungsgrundsatz möglichst vermieden werden. Andere Alternativflächen in der für das geplante Vorhaben erforderlichen Größe sind im bereits beplanten Stadtgebiet nicht vorhanden.

Das gegenständliche Plangebiet stellt sich als ein für die beabsichtigte Nutzung geeigneter Standort dar, der im Vergleich der Alternativen als relativ konfliktarm beurteilt werden kann. Eine weitere Zersiedelung durch Inanspruchnahme von unbeplanten Flächen im Außenbereich wird verhindert. Des Weiteren bietet sich der Standort durch seine Ortsrandlage an der Landesstraße L073 auch städtebaulich für die Umsiedlung des Bauzentrums an. Mit dieser Standortwahl wird zwar vom Grundsatz 3 des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kapitel 2.3.2) abgewichen, was aber nachvollziehbar ist, da am bevorzugten Entwicklungsstandort in der Wöbbeliner Straße bereits ein Baumarkt vorhanden ist und die Ansiedlung eines weiteren gleichartigen Einzelhandelsbetriebes daher hier aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll ist. Hinsichtlich der Standorteigenschaften und seiner Eignung für den großflächigen Einzelhandel ist der Standort am Großen Kamp mit dem an der Wöbbeliner Straße vergleichbar. Die Ortsrandlage in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 14 ist ein positiver Standortfaktor für einen Baustoffhandel/Baumarkt als vornehmlich autokundenorientiertes Einzelhandelsvorhaben. Das geplante Vorhaben ist durch die branchentypische eingeschossige Bauweise sowie notwendigen Lager- und Stellplatzflächen verhältnismäßig flächenintensiv. Der erhöhte Flächenbedarf kann an diesem Standort gedeckt werden. Zudem liegt der Standort im Einzugsbereich einer Bushaltestelle an der Neustädter Straße und ist damit auch über das Liniennetz des Orts- und Regionalbusverkehrs erreichbar. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsaspekten kommt eine Diskussion von Standortalternativen somit nicht in Betracht. Auch ist die vorliegende Planung als verhältnismäßiges Mittel zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen anzusehen. Der bestehende Standort des Bauzentrums im Fliederweg soll nach Umsetzung des mit der 3. Änderung des B-Plans LU 2 begründeten Vorhabens einer neuen Nutzung zugeführt werden.

## **8. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung**

Das von der 3. Änderung betroffene Flurstück 4/8 (Flur 5, Gemarkung Ludwigslust) befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Umsetzung des Planvorhabens ist somit bezogen auf das in Anspruch genommene Grundeigentum gesichert.

## 9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Fläche [%]
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel / Baumarkt und Baustoffhandel (SO 1 + SO 2)	18.946	92,8
Grünflächen (Erhaltungsgebot)	1.467	7,2
<b>Geltungsbereich 3. Änderung B-Plan LU 2</b>	<b>20.413</b>	<b>100</b>

## 10. Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) können Gemeinden durch Satzung (auch durch einen Bebauungsplan) örtliche Bauvorschriften erlassen. Dies spiegelt sich in § 9 Abs. 4 BauGB wider. Aus ortsgestalterischen Gründen werden deshalb die folgenden Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die erlassenen örtlichen Bauvorschriften erstrecken sich auf den Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans LU 2.

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 11 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

Die Beschränkung von Werbeanlagen auf die Zulässigkeit an der Stätte der Leistung soll Fremdwerbung unterbinden und so einer Überfrachtung des Satzungsgebietes mit überörtlicher Werbung vorbeugen. Durch die Höhenbeschränkung für Werbeanlagen wird auf eine Minderung der Fernwirkung abgezielt, da das Satzungsgebiet an die Neustädter Straße angrenzt, die eine Sichtachse in das Stadtzentrum darstellt. Zudem befindet sich die straßenbegleitende Wohnbebauung wie auch das Wohngebiet Georgenhof in Sichtweite zum Standort des geplanten Bauzentrums. Die Höhenbegrenzung für freistehende Anlagen orientiert sich daher an der im Sondergebiet SO 1 zulässigen maximalen Firsthöhe. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig, da sie gegenüber normal beleuchteten Anlagen eine signifikant erhöhte optische Auffälligkeit besitzen. Dies würde sich nicht in das Ortsbild der näheren Umgebung einfügen, das unter anderem durch die Wohnbebauung südöstlich des Satzungsgebietes geprägt ist. Darüber hinaus können Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht zu einer Störung bzw. Gefährdung des Verkehrs auf der Landesstraße L073 beitragen.

Die Vorschriften beschränken sich aber auf die von der Gemeinde als am Wesentlichsten erachteten Aspekte, um die diesbezügliche gestalterische Freiheit für den großflächigen Handelsbetrieb nicht unverhältnismäßig einzuschränken.

## 11. Hinweise

### Straßenverkehr

Der Fachdienst 33 – Bürgerservice/Straßenverkehr des Landkreises Ludwigslust-Parchim wies im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hin, dass notwendig werdende Verkehrsbeschilderung mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen bzw. ein Verkehrszeichenplan zur Anordnung einzureichen ist. Gemäß § 45 Abs. 6 Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) müssen die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans von der zuständigen Behörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Soweit zutreffend sind Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast mit einzureichen. Die Straßenverkehrsbehörde behält sich vor, die endgültige Beschilderung erst nach Fertigstellung der Maßnahme bei einer gemeinsamen Abnahme von Straßenbaulastträger, Polizei und Straßenverkehrsbehörde festzulegen.

### Löschwasserversorgung

Die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH hat im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hingewiesen, dass der Grundschutz von max. 96 m<sup>3</sup> (1600 l/min) nur über mehrere Hydranten gleichzeitig aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden kann. Die für die Hydranten angegebenen Entnahmemengen sind errechnete Werte, welche durch Veränderungen, z. B. im Wasserdruck, abweichen können. Der Objektschutz kann nicht über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen und ist durch den Grundstückseigentümer durch gesonderte Maßnahmen wie z. B. durch Regenzisternen und/oder Saugbrunnen abzusichern.

Vom Fachdienst 38 – Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim erging folgender Hinweis: Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

### Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgenden Hinweis erteilt: Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. 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 (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

### Immissionsschutz

Der Fachdienst Immissionsschutz und Abfall des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat im Rahmen der Behördenbeteiligung folgende Auflagen und Hinweis erteilt:

Auflagen:

1. Mit dem Bebauungsplan LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ der Stadt Ludwigslust sollen diese Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel/Baumarkt und Baustoffhandel ausgewiesen werden.

Durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspiegeln (IFSP) wurde bereits im rechtsverbindlichen B-Plan LU 2 eine Gliederung der Baugebiete nach schalltechnischen Maßstäben vorgenommen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans LU 2 umfasst das Flurstück 4/8, Flur 5, Gemarkung Ludwigslust. Dieses befindet sich in dem Baugebiet GE 3. In diesem Gebiet dürfen die ISFP von 64,5 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 48,5 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts nicht überschritten werden.

2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
4. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.
5. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module der Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
6. Mit Einreichen der Bauantragsunterlagen ist der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim eine Schallimmissionsprognose vorzulegen. Neben der Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspiegel sind auch die Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung nachzuweisen.

Hinweise:

1. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).
2. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
3. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

### Altlasten

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg wies im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hin, dass das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG), Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt wird. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, ist auf Grundlage von § 2 des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG M-V) der unteren Boden-schutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

### Ver- und Entsorgungsleitungen

Die HanseGas GmbH hat westlich des Plangebietes den Verlauf einer Gas-Hochdruckleitung angezeigt. Zum Schutz dieser Hochdruckgasleitung sowie der mitverlegten Informations-

/Steuerkabel in Rechtsträgerschaft/Verwaltung der HanseGas GmbH sind folgende Hinweise/Forderungen zu beachten:

Der Verlauf der Trasse ist oberirdisch durch gelbe Hartplastpfähle bzw. Betonsteine gekennzeichnet.

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Keine Überbauung der Gasleitung mit Bitumen/Beton oder ähnlichen Baustoffen (außer Kreuzungen).

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch die Baumaßnahme nicht ändern.

Ober- oder unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.

Die Flurstücksgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.

Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.

Vor Baubeginn ist durch den Bauausführenden ein Aufgrabeschein zu beantragen.

Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z. B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.