



AZV - F • Wasserturmweg 09 • 19288 Ludwigslust

Stadt Ludwigslust  
Fachbereich Stadtentwicklung und Tiefbau  
Schloßstraße 38  
19288 Ludwigslust

Gläubiger ID: DE57AZV00000258612

Ludwigslust, 29.03.2019

Ihr(e) Ansprechpartner(in): [REDACTED]

Durchwahl-Nr.: - 44

**Bebauungsplan LU 29 „Georgenhof Ost“ der Stadt Ludwigslust (Entwurf, Januar 2019) – Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden sowie Information über die öffentliche Auslegung  
hier: Ihr Schreiben vom 27.02.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Schiefele,

als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erhalten Sie nachfolgend unsere Stellungnahme zum o.g. B-Plan LU 29.

Wir stimmen der uns vorliegenden Satzung über den Bebauungsplan LU 29 (Stand: Januar 2019) unter folgenden Hinweisen zu:

Über das in Rede stehenden B-Plan-Gebiet verlaufen keine öffentlichen Entwässerungsanlagen des AZV-F. Im Weiteren ist dieses B-Plan-Gebiet derzeit nicht an die öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasser- und/oder Niederschlagswasserbeseitigung angeschlossen.

#### **Abwasserentsorgung Schmutzwasser**

Eine zentrale schmutzwasserseitige Erschließung des o.g. Bebauungsgebietes ist möglich.

Für das Wirtschaftsjahr 2019 wurden unsererseits bereits entsprechende Mittel zur Planung des Bauvorhabens „Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlage für die Schmutzwasserbeseitigung im B-Plan-Gebiet LU 29“ eingestellt.

## Abwasserentsorgung Niederschlagswasser

### Abwasserentsorgung Niederschlagswasser von den Grundstücken

Gemäß Generalentwässerungsplan des AZV-F ist für das in Rede stehende B-Plan-Gebiet keine öffentliche Entwässerungsanlage für die Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser ist somit gemäß § 7 der Satzung des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp über die Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) auf den Grundstücken zu versickern oder anderweitig ordnungsgemäß zu beseitigen.

### Abwasserentsorgung Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen

Im Weiteren teilen wir Ihnen mit, dass für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen der AZV-F nicht zuständig ist.

### Weitere Hinweise

Wir bitten um frühzeitige Information zur weiteren zeitlichen Umsetzung des in Rede stehenden Bebauungsplanes, um unsererseits rechtzeitig die Erschließung des B-Plan-Gebietes LU 29 vorzubereiten und durchzuführen.

Sinnvollerweise sollte die geplante Erschließung des B-Plan-Gebietes LU 29 gemeinsam mit der Stadt Ludwigslust erfolgen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



# Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Stadt Ludwigslust  
Schloßstraße 38  
19288 Ludwigslust

Bearbeiterin: [REDACTED]  
Telefon: 0385 588 89 161  
E-Mail: [REDACTED]  
AZ: 120-506-51/19  
Datum: 03.04.2019

nachrichtlich: LK LUP (Fachdienst Bauordnung), EM VIII 310, EM VIII 360

## Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan (B-Plan) LU 29 „Georgenhof – Ost“ der Stadt Ludwigslust

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 27.02.2019 (Posteingang: 01.03.2019)  
Ihr Zeichen: LU 29/4-2

Sehr geehrter Herr Schiefele,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 503) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Bürger- und Gemeindebeteiligungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 18. Mai 2016 (GVOBl, S. 258), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 05.11.2018) beurteilt.

### Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf des B-Plans LU 29 „Georgenhof – Ost“ der Stadt Ludwigslust bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Januar 2019) vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Ludwigslust, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 35 – 40 Eigenheimen im östlichen Stadtgebiet zu schaffen. Das Plangebiet schließt an das bereits bebaute Wohngebiet Georgenhof an und ist laut vorliegender Planunterlagen derzeit durch Kleingärten geprägt, deren Nutzung bereits aufgegeben wurde.

**Anschrift:**  
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin  
Telefon: 0385 588 89160  
E-Mail: [poststelle@afrlwm.mv-regierung.de](mailto:poststelle@afrlwm.mv-regierung.de)

Der Geltungsbereich des B-Plans LU 29 der Stadt Ludwigslust umfasst eine Fläche von ca. 4,14 ha; davon sollen ca. 2,84 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, ca. 0,7 ha als Verkehrsfläche und ca. 0,6 ha als Grünflächen ausgewiesen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust ist der Geltungsbereich des B-Plans LU 29 als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Das Vorhaben ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Raumordnerische Bewertung**

Laut dem LEP M-V und dem RREP WM wird der Stadt Ludwigslust die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (vgl. 3.2 (3) Z LEP M-V und 3.2.1 (3) Z RREP WM).

Gem. den Programmsätzen 4.1 (2) Z LEP M-V und 4.1 (3) Z RREP WM ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Das o. g. Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung von Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Das o. g. Vorhaben ist mit den o. g. Programmsätzen vereinbar.

Darüber hinaus ist Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V zu beachten, wonach die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden darf. Eine Zielanwendung erfolgt ab einer Flächengröße von 5 ha. Demnach steht Programmsatz 4.5 (2) Z LEP M-V dem o. g. Vorhaben nicht entgegen.

Für den Vorhabenstandort sind laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:000.000 des RREP WM folgende raumordnerische Festlegungen getroffen:

- Festlegung als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5 (3) LEP M-V, 3.1.4 (1) RREP WM),
- Festlegung als Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. 4.6 (4) LEP M-V),
- Festlegung als Tourismusentwicklungsraum (vgl. 3.1.3 (3) RREP WM),
- Festlegung als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung (vgl. 7.2 (2) LEP M-V) und
- Festlegung als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser (vgl. 5.5 (3) RREP WM).

Die o. g. Programmsätze sind zu berücksichtigen.

Laut der Karte M 1:100.000 des Entwurfes der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 05.11.2018) befindet sich der Geltungsbereich des B-Plans LU 29 in räumlicher Nähe zum Eignungsgebiet für Windenergieanlagen Nr. 24/18 „Ludwigslust Ost“ (Abstand gemessen von den Baugrenzen der WA: ca. 870 m – ca. 990 m). Damit wird der vorgesehene Vorsorgeabstand von 1.000 m zum Innenbereich unterschritten. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die Kulisse der Eignungsgebiete für Windenergieanlagen gemäß o. g. Entwurf der Teilfortschreibung des RREP WM ist gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG ein solches Erfordernis der Raumordnung. Als Ziel in Aufstellung entfaltet diese Festlegung derzeit die Bindungswirkung eines Grundsatzes der Raumordnung und ist mithin durch den Vorhabenträger im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

**Bewertungsergebnis**

Der B-Plan LU 29 „Georgenhof Ost“ der Stadt Ludwigslust ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Das Eignungsgebiet für Windenergieanlagen Nr. 24/18 „Ludwigslust Ost“ des Entwurfes der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 05.11.2018) ist als Ziel in Aufstellung zu berücksichtigen.

**Abschließende Hinweise**

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen







Amt  
Grabow

Amt Grabow  
Die Amtsvorsteherin  
Gemeinde Karstädt

Amt Grabow | Am Markt 1 | 19300 Grabow

Stadt Ludwigslust  
Der Bürgermeister  
Herrn Stefan Schiefele  
Fachbereich Stadtentwicklung und Tiefbau  
Postfach 1245  
19282 Ludwigslust



Ihr Ansprechpartner: [REDACTED]  
Durchwahl: 03 87 56 / 503-83  
Telefax: 03 87 56 / 503-78  
E-Mail: [REDACTED]  
...Unser Zeichen je  
Stadt Grabow  
Amt: Bauamt  
Berliner Straße 8a  
19300 Grabow

Datum: 02.04.2019

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom

**B-Plan LU 29 sowie LU 27  
Beteiligung als Nachbargemeinde**

Sehr geehrter Herr Schiefele,

im Auftrag der Bürgermeisterin der Gemeinde Karstädt übersende ich Ihnen die  
Stellungnahmen der Gemeinde bezüglich der o.g. Planungen.



Stadt Ludwigslust  
Fachbereich Stadtentwicklung  
und Tiefbau  
z. k. Herrn Schiefele  
Schloßstrasse 38  
19298 Ludwigslust

Gemeinde Karstädt  
- Die Bürgermeisterin -  
Friedensstrasse 14  
19294 Karstädt

Karstädt, d. 25. J. 2019

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Schiefele,  
bezüglich des Bebauungsplanes LU 29 "Georgenhof-Ost"  
der Stadt Ludwigslust geben wir als Nachbargemeinde  
im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung fristgemäß  
die nachfolgende Stellungnahme ab:

1. Da im Nahbereich des Plangebietes auch landwirtschaft-  
liche Nutzung vorhanden ist, sollte im Interesse  
eines vorbeugenden Grundwasser- und Bodenschutzes  
darauf geachtet werden, ob gegeben falls die  
gesetzlichen Schwellenwerte von Nitraten und  
anderen Stoffen eingehalten werden oder nicht.  
(vgl. III - Nachrichtliche Übernahmen  
und Hinweise)
2. Zum Punkt 9 (Bergbaurechte) fehlen zumindest  
in den uns vorliegenden Unterlagen detailliertere  
Hinweise zu dem sich im Plangebietungs-bereich  
befindlichen Bewilligungsfeld "zur Nutzung  
von Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen  
behälterlosen Speicherung geeignet sind im  
Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust".
3. Auf Seite 3 der Begründung zum Bebauungsplan

wird u. a. die Eisenbahnverbindung nach Neustrelitz positiv erwähnt.

Nach unserem Kenntnisstand ist der Schienenpersonenverkehr auf der sogenannten Südbahnstrecke Itzenow - Neustrelitz in begrenztem Umfang zumiſt nur noch in der touristischen Hauptsaison durchgängig vorhanden.

Aufgrund der bekannten, unstrittigen Entscheidung des Landesinfrastrukturministers N.-V. fahren auf gewissen Abschnitten der Strecke Ersatzbusse statt Schienenpersonenverkehr.

Dagegen haben je diverse Bürgerinitiativen wie auch die Stadt Ludwigslust protestiert.

1. Laut Begründung zum Bebauungsplan (Seite 3) befinden sich auf einem Teil des Plangebietes Kleingärten, deren Nutzung aufgegeben wurde.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust wird ein Teil des geplanten Baugebietes noch mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Somit ist eine Umnutzung der Zweckbestimmung erfolgt.

Nun werden Kleingärten von den meisten Pächtern ~~zumiſt von den Pächtern~~ kaum von alleine aufgegeben (höchstens aus Gesundheits- oder Altersgründen, Umzug etc.).

Hieraus ergibt sich die Frage, inwieweit die Aufgabe der Kleingärten wirklich freiwillig war oder eher „verfreiwilligt“?

Sind Betroffenen zumindest Flächen als Ausgleichsgärten angeboten worden?

5. Wir teilen nicht die Auffassung, wonach die Nutzung der mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen

eine Verlagerung von Funktionsflächen für den Eigenheimbau in den „offenen Landschaftsraum“ verhindert. Auch wenn die in diesem Gebiet geplanten 35-40 Eigenheime gebaut sind, dürfte die Nachfrage nach Baugrund weiterhin ungebrochen sein, was weitere notwendige Flächenversiegelungen zur Folge haben wird.

Die Grenzen zwischen Wohnbebauungen und „offener Landschaft“ verweisen dagegen weiter. Wie schon perspektivische Planungen der Stadt Ludwigslust konkret dazu aus, wenn jetzige Plangebiete voll bebaut sind?

6. Auf Seite 10 der Begründung zum Bebauungsplan (vgl. Unterpunkt 4.4.) werden im Rahmen der Festsetzungen bzgl. des Immissionserschutzes die derzeit vorhandenen, wirkenden Lärmquellen für das Plangebiet aufgezählt.

(vgl. auch die immissionschutzrechtliche Untersuchung vom 8.1.2019)

In Hinsicht auf die Bahntrasse Hamburg-Berlin (Strecke 6935) wird der Beurteilungswert 2018 erwähnt.

Weiterhin heißt es: „Prognosezahlen 2030 sind geringer“

Letztere Aussage ist unsererseits nicht nachvollziehbar, da eine Haupttrasse wie die Bahnstrecke Hamburg-Berlin und umgekehrt mit steigendem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Selbst wenn alle Güterwagen im Idealfall mit sogenannten „Flüsterbremsen“ ausgestattet sein sollten, werden diese „Lärminderungs-

ergebnisse" durch das steigende Verkehrsaufkommen wieder "aufgezehrt".

In der Immissionsprognose - Lärm für das Vorhaben Bebauungsplan LU 29 "Georgenhof - Ost" wird "vorausschauend" in punkto Schienenverkehrslärm u.a. für die Strecke 6935 (Hamburg - Berlin) hinsichtlich für das Prognosejahr 2030 festgestellt:  
7. "Für den Tag und die Nacht werden die Orientierungswerte an keinem der gewählten Immissionspunkte überschritten".  
Dem jetzigen Wissensstand mag das ja entsprechen, nur für das Jahr 2030 hatten wir das für eine unrealistische Aussage.

7. Uns fehlen Aussagen darüber, inwieweit der zunehmende Verkehrslärm auf der A14 oder geplante Eignungsgebiete (z.B. Nr. 24/18) Einflüsse / Wechselwirkungen auf das zukünftige Baugebiet haben oder nicht. (Windräder mit Höhen um 200 Meter)

8. Natürlich liegt es im Ermessen der Kommune gemäß § 13a und 13b Baugesetzbuch beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung durchzuführen.  
Laat Artenschutzrechtlicher Beurteilung des Vorhabens (Arbeitsstand Januar 2019) Seite 8 liegt noch keine Kartierung zu den Brutvögeln im Plangebiet vor. Dazu gibt es noch keine Ergebnisse (Kartierung erst im Frühjahr 2019).  
Folglich ist auch nicht abschließend zu beurteilen, ob nicht geschützte Vogelarten vorhanden sind.

Da bei der Erschließung auch Baum- und  
Gebüschrodungen durchgeführt werden müssen,  
führt dies zu einer Zerstörung bisheriger  
Brutvogel nester und Habitate.  
Somit können im Sinne des § 1, Absatz 6,  
Nr. 7, Buchstabe a Baugesetzbuch die  
> "Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden,  
Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge  
zwischen ihnen sowie die Landschaft und  
der biologischen Vielfalt" nicht  
abschließend beurteilt werden.  
Wir empfehlen eine Umweltprüfung in das  
Planverfahren für dieses Projekt mitzunehmen.

Kommunale Interessen der Gemeinde Karstädt  
werden durch den Bebauungsplan LU 29  
"Georgenhof - Ost" nicht tangiert.  
Falls es Änderungen und weitere Planungs-  
schritte zu diesem Vorhaben gibt, bitten  
wir als Nachbargemeinde um  
rechtzeitige Informationen. Vielen Dank!

Mit freudl. Grüßen

1.4.2019

Gemeinde Karstädt  
Mecklenburg/Vorpommern  
Landkreis Ludwigslust  
Bürgermeisterin





# Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund  
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

Stadt Ludwigslust  
Stadtentwicklung und Tiefbau  
Schloßstraße 38  
19288 Ludwigslust

66  
Stadt Ludwigslust  
Eingegangen am:

2. März 2019

Bearb.: [REDACTED]

Fon: 03831 / 61 21 41

Fax: 03831 / 61 21 12

Mail: [REDACTED]

[www.bergamt-mv.de](http://www.bergamt-mv.de)

Reg.Nr. 0741/19

Az. 512/13076/84-19

Ihr Zeichen / vom  
2/27/2019  
LU 29/4-2

Mein Zeichen / vom  
Gü

Telefon  
61 21 41

Datum  
3/19/2019

## STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

### **Bebauungsplan LU 29 Georgenhof Ost der Stadt Ludwigslust**

befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld **Schwerin-Ludwigslust**“. Inhaber dieser Bewilligung ist die Firma Hanse Werk AG, Allermöher Deich 449, 21037 Hamburg.

Für eine endgültige Abstimmung wenden Sie sich bitte an den Inhaber der o.g. Bergbauberechtigung.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf  
Im Auftrag



Hausanschrift:

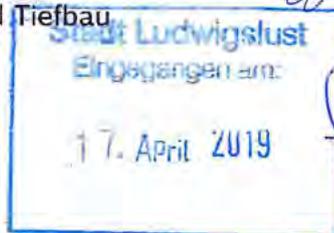
Bergamt Stralsund  
Frankendamm 17  
18439 Stralsund

Fon: 03831 / 61 21 -0  
Fax: 03831 / 61 21 12  
Mail: [info@ba.mv-regierung.de](mailto:info@ba.mv-regierung.de)



Deutsche Bahn AG • Caroline-Michaelis-Str. 5-11 • 10115 Berlin

Stadt Ludwigslust  
FB Stadtentwicklung und Tiefbau  
Herr Schieferle  
Schloßstraße 38  
19288 Ludwigslust



Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien - Region Ost  
Eigentumsmanagement  
Caroline-Michaelis-Str. 5-11  
10115 Berlin  
www.deutschebahn.com

☺ S1; S2; S25 bis Nordbahnhof  
🚊 U6 bis Naturkundemuseum

Tel.: 30 297-57360  
sylvia.mangold@deutschebahn.com  
Zeichen: C.S.R-O-L-(A)  
TÖB-BLN-19-49913

10.04.2019

## **Bebauungsplan LU 29 "Georgenhof Ost" Stadt Ludwigslust Hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Schieferle,

mit Schreiben vom 27.02.2019 wurden wir gebeten, zum o.g. Bauungsplan LU 29 "Georgenhof Ost" Stadt Ludwigslust eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben.

Die DB Immobilien fungiert als Dienstleister innerhalb des DB Konzerns für immobilienrelevante Aufgaben.

Dazu gehört u.a. die Einleitung verfahrenstechnischer Schritte zur Bewertung von Maßnahmen Dritter auf und im Näherungsbereich von Bahnanlagen.

Grundsätzlich richtet sich das Interesse darauf, dass alle von der Deutschen Bahn AG im Einzugsbereich der Planverfahren wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden.

Die eingereichten Planungsunterlagen haben wir zur Kenntnis genommen und aus Sicht der DB AG, bezüglich der von ihr zu vertretenden Belange, geprüft.

Zum Bauungsplan LU 29 "Georgenhof Ost" Stadt Ludwigslust gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG grundsätzlich keine Einwände, sofern die nachfolgenden Hinweise und Forderungen der DB AG berücksichtigt werden.

Deutsche Bahn AG  
Sitz: Berlin  
Registergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB: 50 000  
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Michael Odenwald

Vorstand:  
Dr. Richard Lutz,  
Vorsitzender

Alexander Doll  
Berthold Huber  
Prof. Dr. Sabina Jeschke  
Ronald Pofalla  
Martin Seiler

**Unser Anspruch:**



**Profitabler Qualitätsführer  
Top-Arbeitgeber  
Umwelt-Vorreiter**



### Infrastrukturelle Belange

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplan LU 29 "Georgenhof Ost" Stadt Ludwigslust stellen wir aus Sicht der DB AG fest, dass sich gemäß der planerischen Darstellung die Geltungsbereiche der o.g. Planverfahren westlich der Bahnstrecke: (6935) Ludwigslust - Waren in Höhe km: ca. 1,4 - 1, bahnlinks befindet.

Der planerischen Darstellung der Geltungsbereiche des Bebauungsplans LU 29 "Georgenhof Ost" Stadt Ludwigslust ist zu entnehmen, dass es innerhalb des Plangebietes keine Hinweise auf eine Inanspruchnahme von bahneigenen Grundstücken gibt.

Gemäß Eisenbahnneuordnungsgesetz -ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378) Artikel 1 §2- ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel 1 § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.

Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der LBauO M-V einzuhalten. Eine Übernahme von Baukosten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.

Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.

Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Abschluss jeglicher Ansprüche.

Die Bahnstrecke: (6935) Ludwigslust - Waren verläuft in Nachbarschaft des Verfahrensgebiets. Daraus resultierende Schäden oder Belästigungen (Risse, Erschütterungen, Lärm etc. ....) können der Deutschen Bahn AG nicht zu Lasten gelegt werden.

Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, zu verzichten.

Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.

Jegliche Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Bahngelände ist auszuschließen.

Dies gilt u.a. auch für die Lagerung von Baumaterialien, das Ablagern und Einbringen von Aushub- oder Bauschuttmassen sowie die sonstige Nutzung von Eisenbahnflächen für das Errichten oder Betreiben von baulichen Anlagen.

Grundsätzlich ist zu gewährleisten, dass zu keiner Zeit die sichere Durchführung des Eisenbahnbetriebes von den Vorhaben des Planverfahrens und allen dazu gehörenden Zusammenhangsmaßnahmen gefährdet werden darf.



3/4

Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit zu Anlagen der DB AG sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.  
Dazu ist zwischen Gleismitte und einer Bebauung ein Abstand von mindestens 6,50m freizuhalten.

Sollten Bepflanzungen an der Grenze zur Bahnanlage vorgenommen werden, so ist darauf zu achten, dass die Sicht auf die Strecke und Signale nicht eingeschränkt wird.

Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Nachbargrundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge sind Einfriedungen vorzusehen, die ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindern.

Auf Grund des Bebauungsplan LU 29 "Georgenhof Ost" Stadt Ludwigslust darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen. Vorhandene Bahnentwässerungssysteme der DB AG sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. müssen bei Beschädigung gemäß Ril 836 „Erdbauwerke und sonstige geotechnische Bauwerke planen, bauen und instand halten“ wieder erneuert werden.

Hinweisen möchten wir darauf, dass Bauvorhaben, die die Standsicherheit von Bahnanlagen bzw. die Betriebssicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden können, vor Baubeginn die eisenbahntechnische Stellungnahme/Genehmigung des Eisenbahn Bundesamtes (EBA) Bonn, Außenstelle Berlin benötigen.

Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich wurde seitens der DB Netz AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig - ca. 6 Wochen vor Baubeginn - eine entsprechende Anfrage an die DB Netz AG zu richten. Ggf. sind im Baubereich, vor Baubeginn, entsprechende Suchschlitze von Hand auszuführen.

Eventuell vorgefundene Kabel und Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind zu verlegen.

Werden unvermutete Kabel und Leitungen aufgefunden, ist umgehend eine Information an die Mailadresse: [DB.KT.Dokumentationsservice-Hannover@deutschebahn.com](mailto:DB.KT.Dokumentationsservice-Hannover@deutschebahn.com) zu senden.

Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (6935) Ludwigslust - Waren.

Wir bitten daher, uns an der weiteren Bauleitplanung zu beteiligen.



Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass diese Stellungnahme nicht als Zustimmung für Bau-, Kreuzungs- oder Näherungsmaßnahmen Dritter auf DB AG-Gelände gilt und nicht die Belange von Bundesbehörden wie dem Eisenbahnbundesamt und dem Bundeseisenbahnvermögen berücksichtigt.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im unmittelbaren Näherungsbereich der Bahnanlage, die im Zuge der Realisierung von Bauleitplänen erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit bahntypischen Lageplänen im Maßstab 1:1000 und entsprechende Erläuterungsberichten an die:

DB AG, DB Immobilien

Region Ost

Liegenschaftsmanagement

Caroline Michaelis - Straße 5 - 11

10115 Berlin

in mind. 5-facher Ausfertigung gestellt werden.

Sollten Ihrerseits weitere Rückfragen bestehen, stehen wir Ihnen unter o.g. Rufnummer zur Verfügung. Bitte verwenden sie dazu unser Aktenzeichen.

Mit freundlichen Grüßen



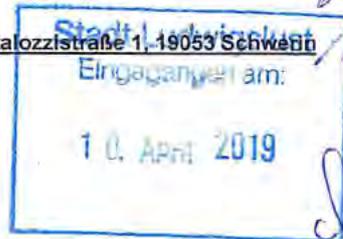
G





Eisenbahn-Bundesamt, Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin

Stadt Ludwigslust  
Schloßstraße 38  
19288 Ludwigslust



Bearbeitung: [REDACTED]  
Telefon: +49 (385) 7452-140  
Telefax: +49 (385) 7452-5149  
E-Mail: [REDACTED]  
sb1-hmb-swn@eba.bund.de  
Internet: www.eisenbahn-bundesamt.de  
Datum: 09.04.2019  
VMS-Nummer: 256039

Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)  
57140-571pt/013-2019#062

**Betreff:** Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange  
Bebauungsplan LU 29 Georgenhof Ost der Stadt Ludwigslust Beteiligung der Behörden  
und sonstigen Träger öffentlicher Belange Abstimmung mit den Nachbargemeinden In-  
formation über die öffentliche Auslegung  
**Bezug:** Ihr Schreiben vom 27.02.2019  
**Anlagen:** 0

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben ist am 01.03.2019 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berührt.

Die südliche Plangebietsgrenze liegt an die Eisenbahnstrecke Ludwigslust – Waren (Strecken Nr. 6935). Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die DB Netz AG. Belange des EBA sind insoweit berührt.

Hausanschrift:  
Pestalozzistraße 1, 19053 Schwerin  
Tel.-Nr. +49 (385) 7452-0  
Fax-Nr. +49 (385) 7452-5149  
De-Mail: poststelle@eba-bund.de-mail.de

Überweisungen an Bundeskasse Trier  
Deutsche Bundesbank, Filiale Saarbrücken  
BLZ 590 000 00 Konto-Nr. 590 010 20  
IBAN DE 81 5900 0000 0059 0010 20 BIC: MARKDEF1590

## Stellungnahme

Gegen den B-Plan bestehen unter der Voraussetzung, dass keine eisenbahnrechtlich zweckbestimmten Flächen überplant werden, aus fachplanungsrechtlichen Gründen und aus Gründen der Fachplanungshoheit über eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen keine grundsätzlichen Bedenken.

### Hinweise:

- Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz, die zu berücksichtigen wären, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig.
- Gegen Immissionen (auch Erschütterungen) und Emissionen aus dem Betrieb der Bahn bestehen keine Abwehransprüche gegen den Infrastrukturbetreiber. Sie sind zu beachten und zu dulden.
- Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen (koordinierende Stelle: DB Immobilien Region Ost, Caroline-Michaelis-Str. 5-11, 10115 Berlin) empfohlen, soweit sie nicht bereits stattfinden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



**Landesamt  
für Umwelt, Naturschutz und Geologie  
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie  
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow

Stadt Ludwigslust  
Fachbereich Stadtentwicklung und Tiefbau  
Postfach 45  
19282 Ludwigslust

E-Mail: stefan.schiefele@ludwigslust.de

Ihr Zeichen: LU 29/4-2  
Ihre Nachricht vom 27.02.2019  
Bearbeiter: [REDACTED]  
Az.: - Bitte stets angeben! -  
LUNG-19076-510  
Tel.: 03843 777-134  
Fax: 03843 777-9134  
E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de

Datum: 18. APR. 2019

## Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

**Vorhaben: Bebauungsplan LU 29 „Georgenhof Ost“**

### Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft

Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:

- [1] Satzung über den Bebauungsplan LU 29 „Georgenhof Ost“ der Stadt Ludwigslust, Entwurf vom Januar 2019
- [2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan LU 29 „Georgenhof Ost“ der Stadt Ludwigslust, Entwurf vom Januar 2019
- [3] Immissionsprognose – Lärm für das Vorhaben Bebauungsplan LU 29 „Georgenhof Ost“ der Stadt Ludwigslust, Ingenieurbüro für Umwelttechnik P.Hasse, vom 8. Januar 2019

Das LUNG begrüßt die Erarbeitung der Immissionsprognose – Lärm [3] begleitend zur Planerstellung und unterstützt prinzipiell die Vorgehensweise.

Die fachliche Einschätzung des Gutachters in [3], Abs. 3.1.3 Sportanlage / Schießstand, hinsichtlich der Unbedenklichkeit der Geräuschimmissionen auf das Plangebiet kann seitens des LUNG nicht geteilt werden.

Durch das Heranrücken der Wohnbebauung entsteht ein neuer maßgeblicher Immissionsort i. S. d. TA Lärm.

Nach Ansicht des LUNG ist die Konfliktsituation bezüglich der Schießgeräusche auf Grundlage der Richtlinie VDI 3745 Blatt 1 in Verbindung mit der TA Lärm (A.1.6 Ermittlung von Schießgeräuschimmissionen) zu untersuchen.

Hausanschrift:  
Goldberger Straße 12  
18273 Güstrow  
Telefon: 03843 777-0  
Telefax: 03843 777-106  
E-Mail: poststelle@lung.mv-regierung.de  
http://www.lung.mv-regierung.de

Hausanschrift:  
Umweltradioaktivitätsüberwachung,  
Küstengewässeruntersuchungen  
Badenstraße 18  
18439 Stralsund  
Telefon: 03831 696-0  
Telefax: 03831 696-667

Hausanschrift:  
Bohrkernlager  
Brüeler Chaussee 13  
19406 Sternberg  
Telefon: 03847 2257  
Telefax: 03847 451069

Hausanschrift:  
Abwasserabgabe, Wasserentnahmeentgelt  
Faulstöhler Weg 1  
19061 Schwerin  
Telefon: 03843 777-300  
Telefax: 03843 777-309

Es wird um Überarbeitung und erneute Übergabe der Unterlagen an das LUNG zwecks Stellungnahme und Formulierung von Hinweisen gebeten.



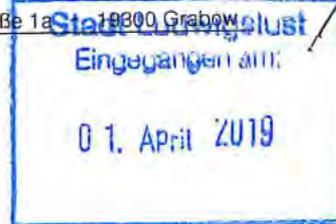


**Landesforst**  
Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
**Der Vorstand**



Forstamt Grabow • Goethestraße 1a • 19800 Grabow

**Stadt Ludwigslust**  
**Schloßstraße 38**  
**19288 Ludwigslust**



**Forstamt Grabow**

Bearbeitet von: [REDACTED]  
Telefon: 03 87 56 / 514 - 13  
Fax: 03 99 4 / 235 - 430  
E-Mail: [REDACTED]

Aktenzeichen: FoA30/7444.382-2019-002  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Grabow, 25. März 2019

**Stellungnahme zum Bebauungsplan LU 29 Georgenhof Ost der Stadt Ludwigslust**  
**Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Entwurf über den Bebauungsplan nehme ich für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 17. Januar 2017 (BGBl. I S. 75) geändert worden ist und des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz – LWaldG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 219) als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

**Dem obigen Vorentwurf des Bebauungsplans wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.**

Im Geltungsbereich bzw. in Entfernung des gesetzlichen Waldabstandes befindet sich kein Wald im Sinne des § 2 LWaldG M-V.  
Forstrechtliche Belange werden daher nach derzeitiger Lesart nicht berührt!

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Vorstand: Manfred Baum

Landesforst Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Fritz - Reuter - Platz 9  
17139 Malchin

Bankverbindung:  
Deutsche Bundesbank  
BIC: MARKDEF1150  
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30  
Steuernummer: 079/133/80058

Telefon: 0 39 94/ 2 35-0  
Telefax: 0 39 94/ 2 35-4 00  
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de  
Internet: www.wald-mv.de

Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 63 | PF 12 63 | 19362 Parchim

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim

Stadt Ludwigslust der Bürgermeister  
Schloßstraße 38  
19288 Ludwigslust



Organisationseinheit  
Fachdienst Bauordnung

Ansprechpartner

Telefon 03871 722-6312 Fax 03871 722-77 6312

E-Mail

Aktenzeichen  
BP 190018

Dienstgebäude  
Ludwigslust

Zimmer  
B 309

Datum  
13.05.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

**Betrifft:** Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

**Hier: Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum Bebauungsplan Nr. 29 Georgenhof Ost der Stadt Ludwigslust gemäß § 13 b BauGB**

**Bezug:** Schreiben der Stadt Ludwigslust vom 28.02.2019  
Planzeichnung M 1: 1000 vom Januar 2019  
Begründung zum Entwurf vom Januar 2019  
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Vorhaben

Die eingereichten Unterlagen zu o.g. Planung der Stadt Ludwigslust wurden durch Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim geprüft.  
Im Ergebnis der Prüfung äußert der Landkreis Ludwigslust-Parchim nachfolgende Anregungen:

#### **FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr**

Seitens der Straßenverkehrsbehörde wird dem Bebauungsplan Nr. 29 „Georgenhof Ost“ in der vorgelegten Form zunächst **nicht zugestimmt**.

Gemäß der Planzeichnung soll ein Teil des bestehenden Weges, an den das B-Plan-Gebiet angrenzt, zukünftig als Geh- und Radweg ausgewiesen / gewidmet werden. Das hätte zur Folge, dass Kraftfahrzeuge (Durchgangsverkehr) nunmehr durch den Verkehrsberuhigten Bereich des Wohngebietes fahren müssten. Zudem ist die Vorfahrtsregelung am Übergang des Geh- und Radweges zum Verkehrsberuhigten Bereich unklar.

Abgesehen davon empfehle ich im vorliegenden Fall in Erwägung zu ziehen, den Verkehrsberuhigten Bereich als Tempo 30-Zone (Zeichen 274.1/2 StVO) auszuweisen, bzw. in die bestehende Zone zu integrieren. Laut den mir vorliegenden Unterlagen soll die Planstraße B als Einbahnstraße ausgewiesen werden. Eine Einbahnstraßenregelung in Kombination mit einem verkehrsberuhigten Bereich ist jedoch aus meiner Sicht sehr kritisch zu sehen, wenn nicht sogar ausgeschlossen. Die Fahrgassen im v. g. Bereich haben infolge ihrer Mischfunktion *keine „Fahrbahnen“* und *keinen „rechten Fahrbahnrand“* i. S. d. § 12 Abs. 4, so dass es sogar möglich ist in ausgewiesenen Parkbereichen auch entgegen der Fahrtrichtung zu parken (Kommentar zur StVO, Roland Schurig, 16. Auflage Kirschbaum Verlag; OLG

Köln NZV 1997, 449 = VRS 94, 136 = DAR 1997, 411). Wenn es keine Fahrbahnen gibt, können auch keine Fahrtrichtungen für die Fahrbahnen vorgegeben werden.

- Ich bitte um eine gemeinsame Beratung zwischen der Stadt Ludwigslust, der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde. Vor einer abschließenden Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde sollten die verkehrsrechtlichen Belange zwingend zwischen den vorgenannten Behörden besprochen und abgestimmt werden.

Rechtzeitig vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmen unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes – gemäß § 45 (6) StVO von der zuständigen Behörde Anordnungen darüber einholen, wie ihre Baustellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Sie haben diese Anordnungen zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen. Die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und die Polizeiinspektion Ludwigslust sind zur Bauanlaufberatung einzuladen.“

### **FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bestehen zum genannten Vorhaben seitens des vorbeugenden Brandschutzes unter Beachtung der nachfolgenden Punkte keine Einwände:

Bezugnehmend auf die vorrangegangene Stellungnahme von T. Bürger vom 06.03.2018 ist zu beachten:

1 Der aktuelle Nacheis / die Genehmigung des Wasserversorgers für die Entnahme von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz ist dem Fachdienst 38 – Brand- und Katastrophenschutz-Bereich vorbeugender Brandschutz vorzulegen.

2 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.

### **FD 53 – Gesundheit**

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim keine grundsätzlichen Einwände.

Es wird empfohlen, unter Punkt 5.6 im Teil B darauf hinzuweisen, dass für die Aufstellung von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wasserwärmepumpen etc. eine von allen Oberflächen, einschließlich dem Boden, entkoppelte Aufstellweise zu erfolgen hat, um der Entstehung von tieffrequenten Geräuschen entgegenzuwirken.

Die Erfahrung zeigt, dass anderenfalls Körperschallübertragungen in schutzbedürftige Räume entstehen können.

### **FD 60 – Regionalmanagement und Europa**

Der Fachdienst Regionalmanagement und Europa äußert im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 "Georgenhof-Ost" der Stadt Ludwigslust.

### **FD 62 – Vermessung und Geoinformation**

Als Träger öffentlicher Belange bestehen **keine Einwände**.

#### **Hinweis:**

Die im Plangebiet liegenden Flurstücke 269 und 270 wurden im Jahr 2017 zu **207/1** verschmolzen.

Im an das Plangebiet nordwestlich angrenzenden Bereich wurden die Flurstücke 258/27 und 258/72 ebenfalls im Jahr 2017 zu **258/74** verschmolzen.

Im südwestlich angrenzenden Bereich um den Meisenweg wurden im Jahr 2018 durch Sonderung neue Flurstücke gebildet.

### **FD 63 – Bauordnung**

#### **Denkmalschutz**

Grundlage der Stellungnahme ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

1. Baudenkmalpflegerischer Aspekt:

Im Bereich des Vorhabens befinden sich **keine** Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalbereich.

2. Bodendenkmalpflegerischer Aspekt:

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Bereich des Vorhabens mit der Farbe **Blau** gekennzeichnete Bodendenkmale (siehe beigefügte Karte –blaue flächige bzw. kreisförmige Markierungen).

Bei den mit der Farbe **Blau** gekennzeichneten Bodendenkmalen ist vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Hinweise:

1. Für Maßnahmen in diesen Bereichen ist gemäß § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht die Erfordernis/Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.
2. Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 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 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Bauplanung / Bauordnung

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht gibt es zum o.g. Vorhaben folgende Bedenken und Hinweise.

Hinweise:

Im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ist keine Fläche als Spielplatz für Kleinkinder vorgesehen. Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Georgenhof“ wurde ebenfalls keine Fläche hierfür ausgewiesen.

Nach § 8 Abs. 2 LBauO M-V ist bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als § 3 WE eine Fläche hierzu erforderlich. In unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes ist ebenfalls keine Fläche für diese Nutzung vorhanden.

Bauleitplanung

Die Stadt Ludwigslust beabsichtigt einen Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich gemäß § 13b BauGB aufzustellen.

Aus diesem Grund bitte ich die Angabe auf § 13a BauGB zu überdenken, da dieser Verweis auf den § 13 a BauGB bereits im § 13 b BauGB enthalten ist. Es wäre lediglich der Verweis auf das durchzuführende Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB zu empfehlen. Da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist dieser zu gegebener Zeit zu berichtigen. Die Begründung soll die Planzeichnung erläutern. Aus diesem Grund empfehle ich in der Begründung im Punkt 4.2 die Ergänzung der Angabe zur Geschossigkeit entsprechend der Planzeichnung. Des Weiteren empfehle ich die Übernahme der Angaben zu den gestalterischen Festsetzungen aus dem Teil B-Text der Planzeichnung in die Begründung Punkt 4.7.

FD 66 – Straßen- und TiefbauStraßenaufsicht

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßen der Stadt Ludwigslust. Innerhalb des Plangebietes soll die Erschließung über neue Straßen erfolgen. Neue öffentliche Straßen sind nach § 7 StrWG M-V zu widmen. Es bestehen keine Einwände oder Bedenken.

FD 67 – Immissionsschutz / Abfall

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird zum o. g. Bauvorhaben wie folgt Stellung genommen:

## Auflagen

1. Das Plangebiet umfasst in der Flur 6, Gemarkung Ludwigslust die Flurstücke 269/0, 270/0, 266/5 (teilw.), 268/2 (teilw.) und 271/13 (teilw.) Diese Flächen werden zukünftig als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA - Lärm) vom 26. August 1998, Ziffer 6.1 (e) darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von

- tagsüber (6.00 - 22.00) - 55 dB(A)
- nachts (22.00 - 6.00) - 40 dB(A)

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 schall- und bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.
4. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden:

Schalleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2

5. Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.
6. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.
7. Zu dem Bauvorhaben ist eine Immissionsprognose - Lärm durch das Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Stand 08.01.2019, angefertigt worden.  
Zur Einhaltung der o.g. Immissionsrichtwerte sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Lärmpegelbereich II und III. Die Forderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind einzuhalten.

LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und ähnliches
		erf. $R'_{W,res}$ des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

- Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen resultierenden Luftschalldämmung ( $R'_{W,res}$ ) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten.
- Die erforderliche resultierende Luftschalldämmung gilt für die gesamten Außenbauteile eines Raumes, d.h. auch für Dachflächen.

## 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 – Geräuschemissionen – (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

### **FD 68 – Natur, Wasser, Boden**

#### Naturschutz

##### Naturdenkmale:

Gegen die Aufstellung des B-Plan in der Fassung vom Januar 2019 bestehen aus Sicht des Schutzes für Naturdenkmal (Nr. 31) keine Bedenken.

##### Artenschutzrechtliche Prüfung:

Artenschutz (§ 44 Abs.5 Satz 6)

1. **Prüfung** von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
2. **Folgen** die nicht vermieden und nicht weiter minimiert werden können
3. **Kompensation:** Ausgleich/Ersatz, Ökokonto oder Ersatzgeldzahlung

##### Artenschutzrechtliche Prüfung:

Stellungnahme zum speziellen Artenschutz nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz

Gegen das Vorhaben bestehen grundsätzlich keine Bedenken, insofern die folgenden Belange umgesetzt werden:

1. Als artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme für Fledermäuse sind 12 Fledermauskästen im Nahbereich des Eingriffs anzubringen. Diese Anzahl ist im Textteil B des B-Plan Nr. 29 der Stadt Ludwigslust festzusetzen.
2. Beim Absammeln der Zauneidechsen sind Heuschrecken als Nebenfänge mit einzufangen und umzusetzen.
3. Es ist der uNB im Vorfeld anzuzeigen, durch wen die ökologische Baubegleitung durchgeführt wird. Hierbei ist auch der Startzeitpunkt der Untersuchungen zu benennen.

#### Wasser- und Bodenschutz

##### Grundwasser- und Bodenschutz:

Die Lage der Trinkwasserschutzzone IIIA/B (Flurstück 266/5 = Weg liegt in der IIIA, siehe <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/script/index.php>) ist zu korrigieren

Evtl. erforderliche Löschwasserbrunnen sind vorab bei der unteren Wasserbehörde mit dann anzuforderndem Formblatt anzuzeigen.

Um den Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes, der Minimierung der Beeinträchtigungen der Böden, gerecht zu werden, ist eine bodenkundliche Baubegleitung der Erdarbeiten für die öffentlichen Erschließungsanlagen von einem Boden-Fachkundigen vornehmen zu lassen.

Die Verwertung überschüssigen Bodenaushubs mittels Ein- oder Aufbringen in die durchwurzelbare Bodenschicht hat unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (insbes. §§ 4, 7 Bundesbodenschutzgesetz, §§ 10-12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu erfolgen. Nach den gesetzlichen Vorgaben ist der Boden vorsorgend vor stofflichen und physikalischen Beeinträchtigungen (wie Kontaminationen mit Schadstoffen, Gefügeschäden, Erosion, Vernässungen, Verdichtungen, Vermischungen unterschiedlicher Substrate) zu schützen. Ziele der bodenkundliche Baubegleitung ist der Erhalt oder die möglichst naturnahe Wiederherstellung von Böden und ihrer natürlichen Funktionen gemäß § 2 BBodSchG. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können.

Für die bodenkundliche Baubegleitung sind neben der DIN 19731 Ausgabe 5/98 die Verwendung des BVB-Merkblattes Band 2 - Bodenkundliche Baubegleitung BBB, Leitfaden für die Praxis (Bundesverband Boden) und die Arbeitshilfe - Baubegleitender Bodenschutz auf Baustellen, Schnelleinstieg für Architekten und Bauingenieure - zu empfehlen.

##### Begründung:

Die Auflagen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässer- und Bodenschutz und sind verhältnismäßig. Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V, §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 1, 100 Abs. 1, 101 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, §§ 1, 2, 13, 14 Landesbodenschutzgesetz M-V und §§ 1, 4 Abs. 5, 7 Bundes-Bodenschutzgesetz.

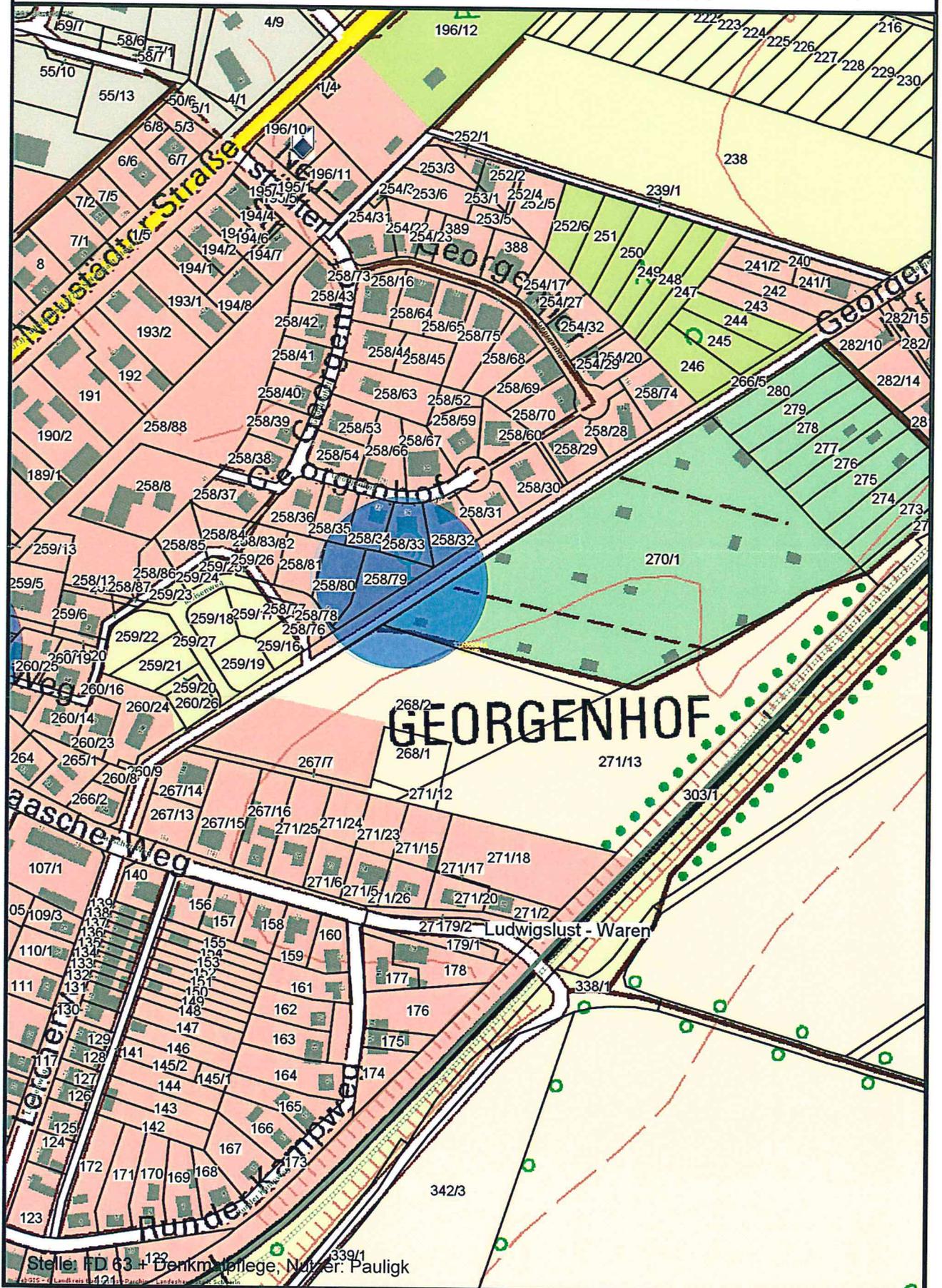
### **FD 70 - Abfallwirtschaft**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB nehme ich als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Es bestehen aus Sicht der öffentlichen Abfallentsorgung keine Einwände oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag





## Schiefele, Stefan

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Freitag, 26. Juli 2019 10:29  
**An:** [REDACTED]  
**Cc:** Schiefele, Stefan; [REDACTED]  
**Betreff:** Stellungnahme TöB: B-Plan Nr. 29 Georgenhof Ost der Stadt Ludwigslust  
**Anlagen:** 2019-07-25\_Vermerk Abstimmung Verkehrsbehörde Polizei\_VS.PDF;  
2019-07-23\_Übersichtslageplan.pdf

Hallo [REDACTED],

hiermit möchte ich zu diesem Vorgang die abschließende Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde abgeben:

Die von mir erbetene Beratung zwischen der Stadt Ludwigslust, der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde hat am 18.07.2019 stattgefunden.  
Auf die verkehrsrechtlichen Belange wurde dabei umfassend eingegangen, sodass die beteiligten Behörden in allen zu klärenden Punkten einvernehmliche Lösungen erzielen konnten.  
Auch im weiteren Verfahren werden die Polizei und die Straßenverkehrsbehörde bei allen für sie relevanten Belangen beteiligt werden.

Somit wird der Planung samt abgestimmten Änderungen (siehe Vermerk) seitens der Straßenverkehrsbehörde zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Tel: +49 3871 722 – 3311  
[REDACTED]

---

**Von:** [REDACTED]  
**Gesendet:** Montag, 29. April 2019 15:08  
**An:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
**Betreff:** Stellungnahme TöB: B-Plan Nr. 29 Georgenhof Ost der Stadt Ludwigslust

Hallo [REDACTED],

nachfolgend die Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde.  
Entschuldigen Sie bitte die verspätete Antwort. Leider habe ich die Frist für die Stellungnahme nicht einhalten können.

Seitens der Straßenverkehrsbehörde wird dem Bebauungsplan Nr. 29 „Georgenhof Ost“ in der vorgelegten Form zunächst nicht zugestimmt.  
Gemäß der Planzeichnung soll ein Teil des bestehenden Weges, an den das B-Plan-Gebiet angrenzt, zukünftig als Geh- und Radweg ausgewiesen / gewidmet werden. Das hätte zur Folge, dass Kraftfahrzeuge (Durchgangsverkehr) nunmehr durch den Verkehrsberuhigten Bereich des Wohngebietes fahren müssten. Zudem ist die Vorfahrtsregelung am Übergang des Geh- und Radweges zum Verkehrsberuhigten Bereich unklar.

Abgesehen davon empfehle ich im vorliegenden Fall in Erwägung zu ziehen, den Verkehrsberuhigten Bereich als Tempo 30-Zone (Zeichen 274.1/2 StVO) auszuweisen, bzw. in die bestehende Zone zu

integrieren. Laut den mir vorliegenden Unterlagen soll die Planstraße B als Einbahnstraße ausgewiesen werden. Eine Einbahnstraßenregelung in Kombination mit einem verkehrsberuhigten Bereich ist jedoch aus meiner Sicht sehr kritisch zu sehen, wenn nicht sogar ausgeschlossen. Die Fahrgassen im v. g. Bereich haben infolge ihrer Mischfunktion *keine „Fahrbahnen“* und *keinen „rechten Fahrbahnrand“* i. S. d. § 12 Abs. 4, so dass es sogar möglich ist in ausgewiesenen Parkbereichen auch entgegen der Fahrtrichtung zu parken (Kommentar zur StVO, Roland Schurig, 16. Auflage Kirschbaum Verlag; OLG Köln NZV 1997, 449 = VRS 94, 136 = DAR 1997, 411). Wenn es keine Fahrbahnen gibt, können auch keine Fahrtrichtungen für die Fahrbahnen vorgegeben werden.

- ➔ Ich bitte um eine gemeinsame Beratung zwischen der Stadt Ludwigslust, der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde. Vor einer abschließenden Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde sollten die verkehrsrechtlichen Belange zwingend zwischen den vorgenannten Behörden besprochen und abgestimmt werden.

Rechtzeitig vor Beginn von Arbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, müssen die Unternehmer - die Bauunternehmen unter Vorlage eines Verkehrszeichenplanes – gemäß § 45 (6) StVO von der zuständigen Behörde Anordnungen darüber einholen, wie ihre Baustellen abzusperren und zu kennzeichnen sind, ob und wie der Verkehr, auch bei teilweiser Straßensperrung, zu beschränken, zu leiten und zu regeln ist, ferner ob und wie sie gesperrte Straßen und Umleitungen zu kennzeichnen haben. Sie haben diese Anordnungen zu befolgen und Lichtzeichenanlagen zu bedienen. Die Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und die Polizeiinspektion Ludwigslust sind zur Bauanlaufberatung einzuladen.“

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Tel: +49 3871 722 – 3311

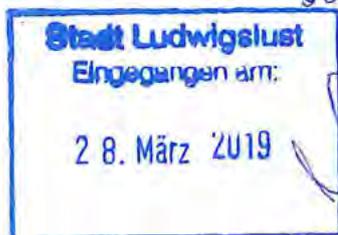
[REDACTED]

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Stadt Ludwigslust  
Herrn Schiefele  
Schlossstr. 38  
19288 Ludwigslust



Telefon: 0385 / 59 58 6-151  
Telefax: 0385 / 59 58 6-570  
E-Mail: [REDACTED]  
Bearbeitet von: [REDACTED]

AZ: StALU WM-072-19-5122-76090  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 26. März 2019

## **Bebauungsplan LU 29 Georgenhof Ost der Stadt Ludwigslust**

Ihr Schreiben vom 27. Februar 2019

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

### **1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten**

Die vorgelegten Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind mittelbar durch die Inanspruchnahme von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen berührt. Der Bewirtschafter dieser Flächen ist in die Planung rechtzeitig mit einzubeziehen. Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert.

### **2. Integrierte ländliche Entwicklung**

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

### **3. Naturschutz, Wasser und Boden**

#### **3.1 Naturschutz**

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

#### **Hausanschrift:**

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg  
Bleicherufer 13  
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0  
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570  
E-Mail: [poststelle@staluwm.mv-regierung.de](mailto:poststelle@staluwm.mv-regierung.de)

#### **Allgemeine Datenschutzinformation:**

Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/](http://www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/).

### 3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

### 3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

## **4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

### 4.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. mir angezeigt wurden.

Im Auftrag



Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH, Wasserturmweg 9, 19288 Ludwigslust

Stadt Ludwigslust  
 FB Stadtentwicklung und Tiefbau  
 z.Hd. Herrn Schiefele  
 Schloßstraße 38  
 19288 Ludwigslust



Ihr(e) Ansprechpartner(in) [REDACTED]

Durchwahl-Nr. - 39

Datum 04.04.2019

### Bebauungsplan LU 29 Georgenhof Ost der Stadt Ludwigslust

Ihr Schreiben vom 27.02.2019

Hier: Auskunft im Rahmen Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrter Herr Schiefele,

Auszüge aus unseren Bestandsunterlagen Gas, Wasser und Strom haben wir Ihnen als Anlage diesem Schreiben beigelegt.

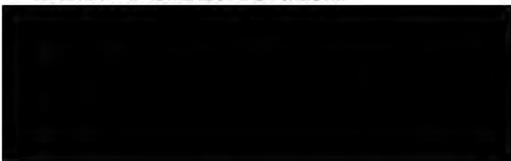
Im Plangeltungsbereich befinden sich in der Straße „Geogenhof“ eine Trinkwasserleitung DN 200, ein 20-kV Energiekabel, ein 1-kV Kabel und ein Kabelverteiler auf Höhe „Geogenhof 33“.

Hinweis für die Erschließung:

Die Erschließung des B-Plangebietes mit Trinkwasser, Gas und 1-kV wird über die Zufahrtsstraße „Geogenhof“ erfolgen. Im Kreuzungsbereich der neuen Straße „Am Meisenweg“/ „Geogenhof“ sind bereits die Versorgungsleitungen und Kabel für das neue Gebiet vorgestreckt. Bei der Gestaltungsplanung ist ein Standort für einen Kabelverteiler auf Höhe ÖG-Fläche 3 (Siehe Plan) mit vorzusehen.

Zusätzlich zu den vorhandenen Hydranten werden auch in der neuen Erschließungsstraße Hydranten vorgesehen. Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 405 kann der erforderliche Löschwasserbedarf im Grundschutz von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) entnommen werden. Die angegebenen Entnahmemengen sind errechnete Werte, welche durch Veränderungen, z.B. im Wasserdruck, abweichen können.

Mit freundlichen Grüßen



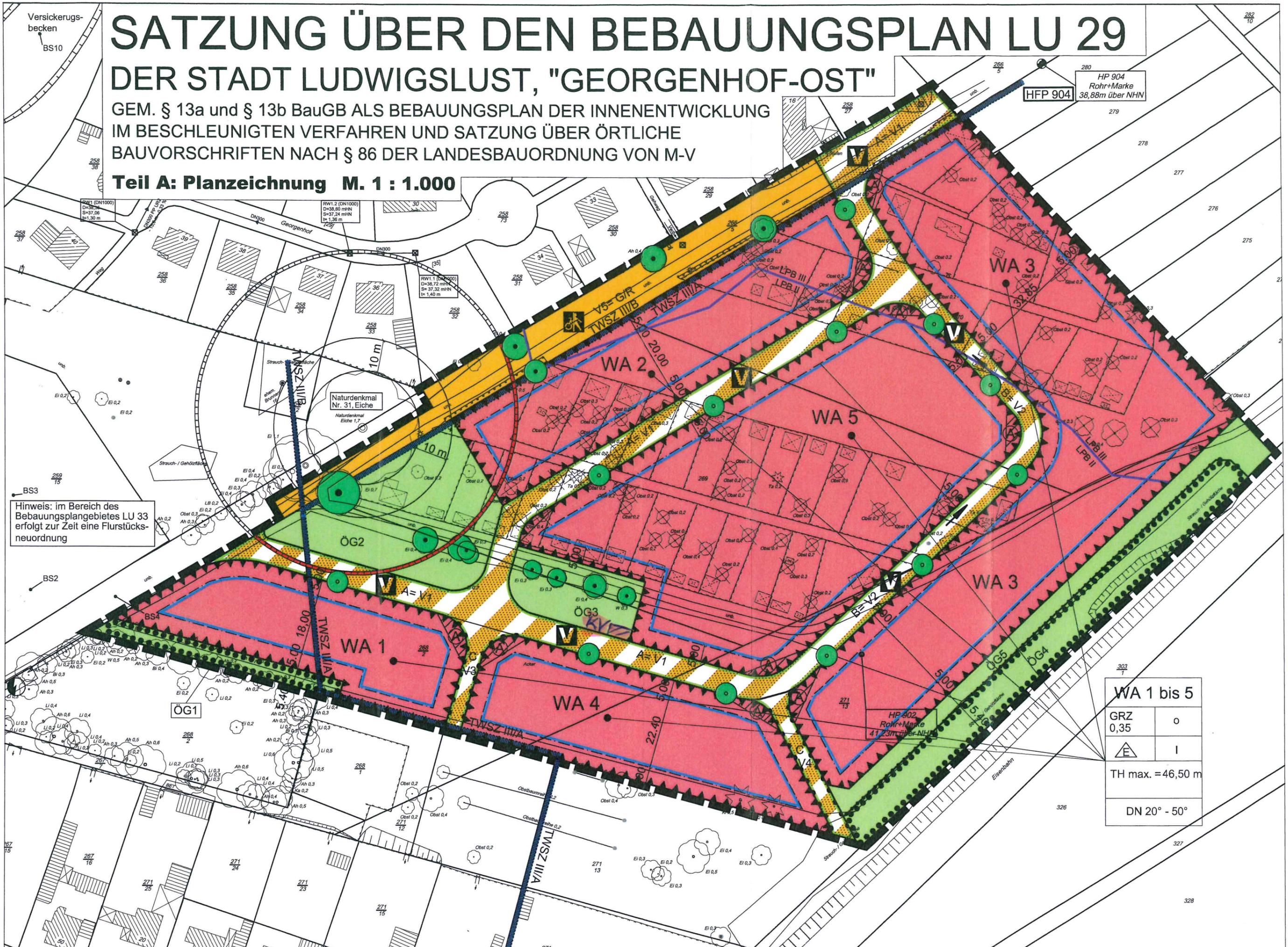
Anlagen: - Bestandsunterlagen Gas/Wasser/Strom

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN LU 29

## DER STADT LUDWIGSLUST, "GEORGENHOF-OST"

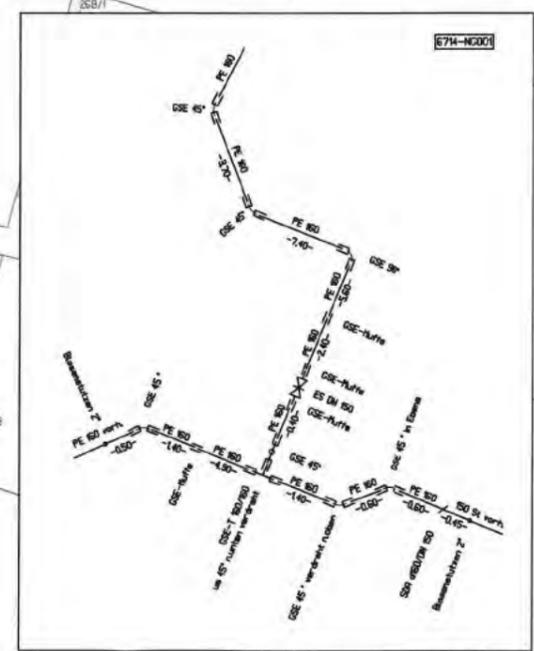
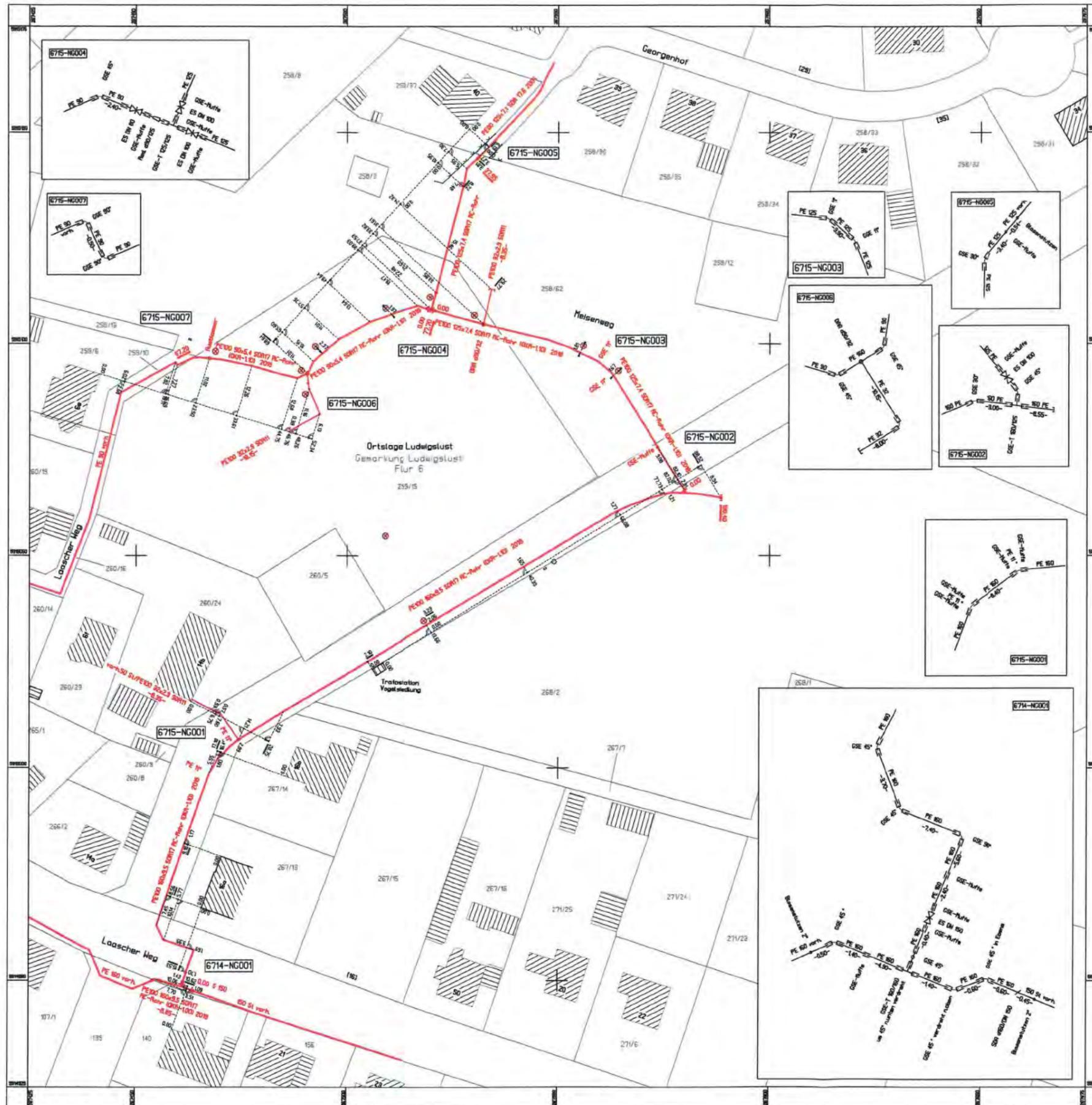
GEM. § 13a und § 13b BauGB ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBYBAUORDNUNG VON M-V

### Teil A: Planzeichnung M. 1 : 1.000



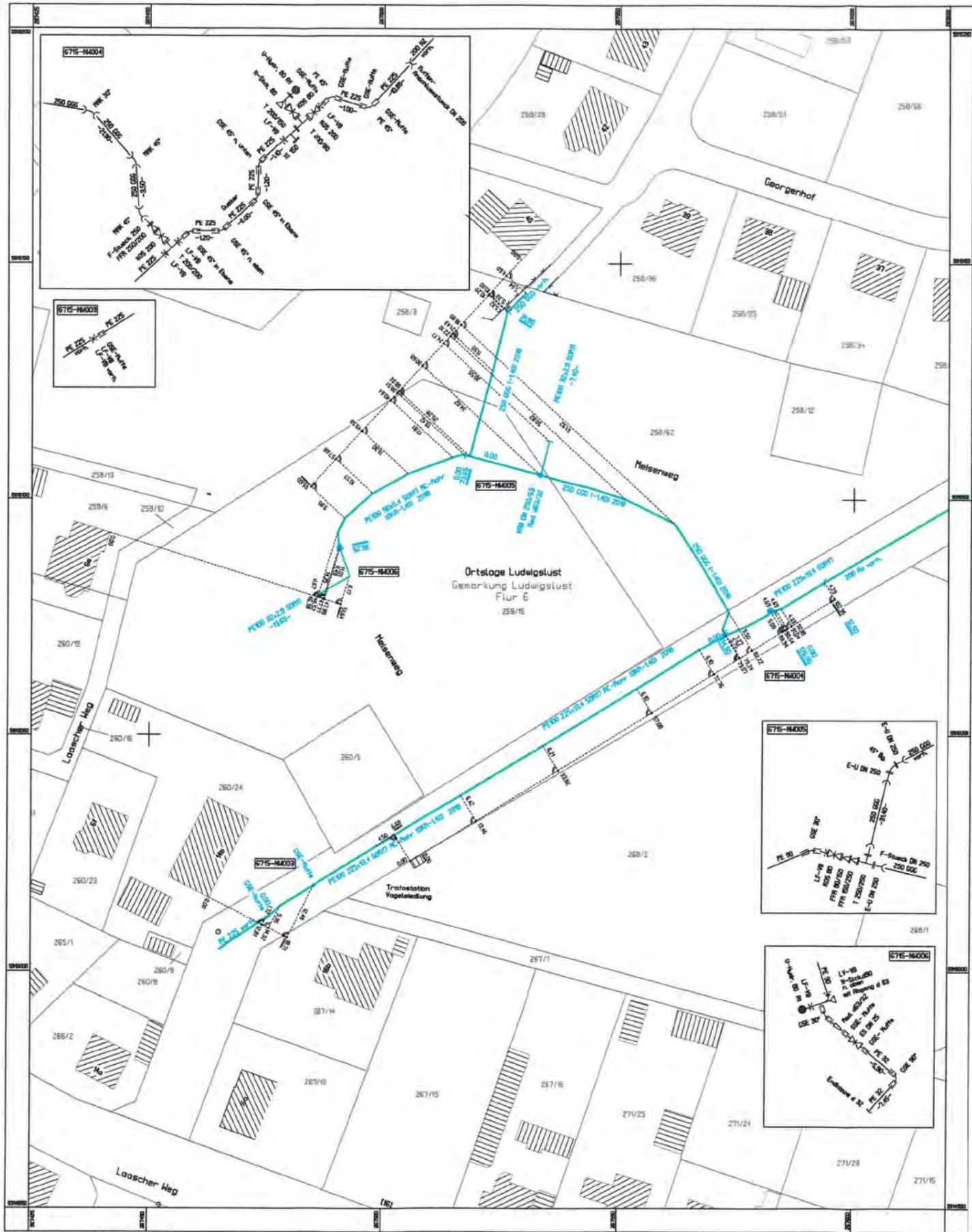
Hinweis: im Bereich des Bebauungsplangebietes LU 33 erfolgt zur Zeit eine Flurstücksneuordnung

WA 1 bis 5	
GRZ	0
0,35	
	I
TH max. = 46,50 m	
DN 20° - 50°	



G6714-4292

Baubetrieb: Hoth Kabel- und Rohrleitungsbau GmbH & Co. KG, Goldenbow		Baujahr: 2018	
Bestätigung der baulastrechtlichen Darstellung: Datum		Unterschrift:	
Hinweis: - Unesco-ähnlich verzeichnete Knotenpunkte			
Kartengrundlage / Entstehungsdatum:		Hersteller:	
Stand:		Stand:	
Betreiber:  - Netzbetrieb - Wasserwerkweg 3 13266 Ludwigslust Tel. 03874 / 4140 Fax 03874 / 41414 E-mail netz@stwrk-ludwigslust.de		Hersteller: Vertriebsgesellschaft Dirk Theige Am Semmlingsteil 12 15719 Tel. 03843 / 82280 Fax 03843 / 813551 E-mail: k@stwrk-ludwigslust.de	
<b>Gasversorgung Ludwigslust</b>			
<b>Bestandsplan B-Plan LU 33</b>			
Hersteller-Projekt-Nr.:		Logozug: ETHS 85 Asszetab: 1:500	
Blatt-Nr./Rev.:		Hochdruck: NH 75	
Datum:		Bearbeiter:	
6714-4292		03/2019	
Prüfer:		Datum/Unterschrift:	



W6714-4295

Baubetrieb: Hoth Robert- und Fahrleitungsbau GmbH & Co. KG, Goldenberg	Baujahr: 2016
Bestätigung der technischen Darstellung	Datum: Unterschrift:

Hinweise:  
- unvollständig verzeichnete Knotenpunkte

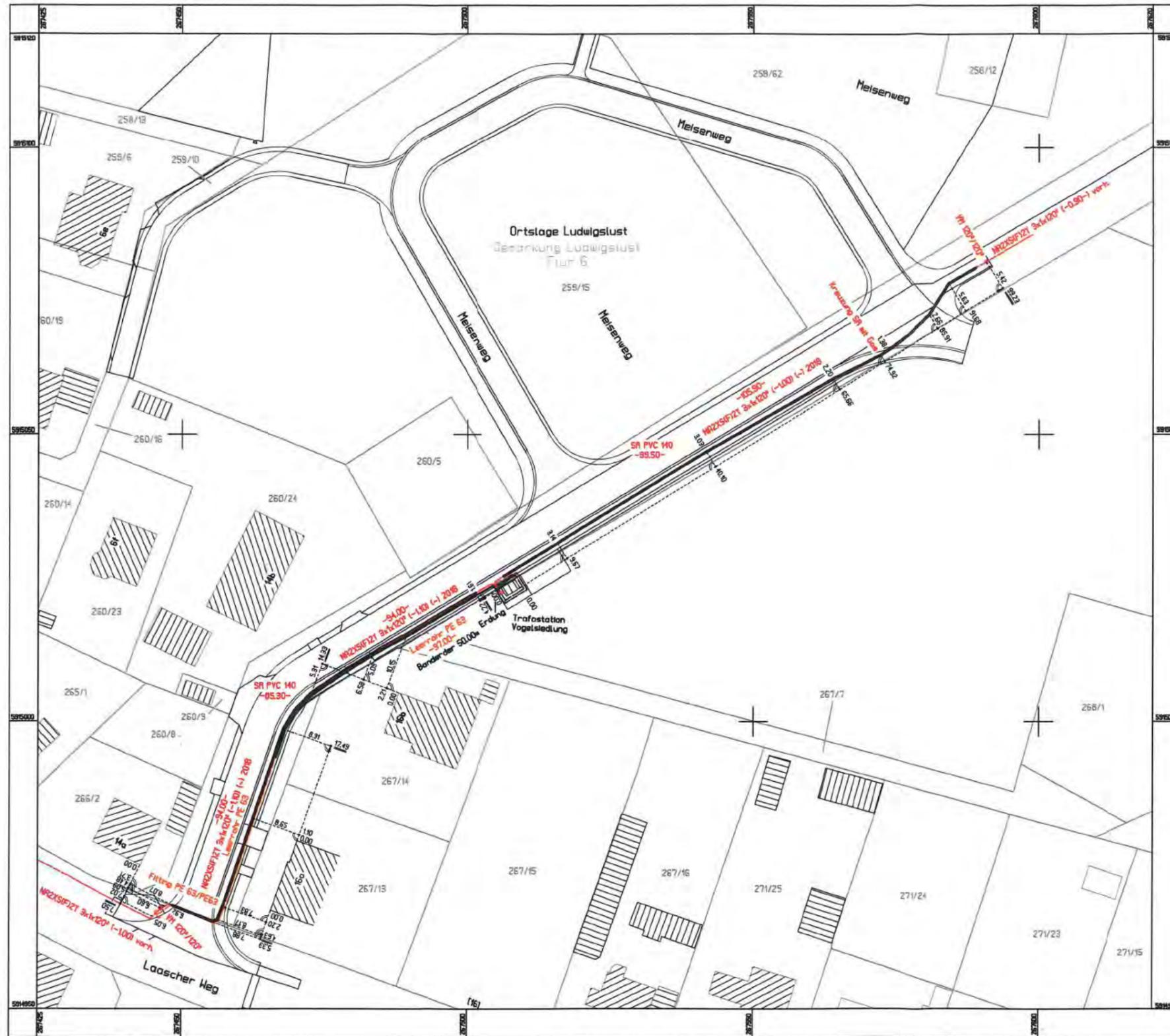
Kartengrundlage / Entstehungsjahr:	Hersteller:	Titel:
------------------------------------	-------------	--------

Betreiber: <b>Stadtwerke</b> - Netzbetrieb - Klosterweg 5 19268 Ludwigslust Tel. 03974 / 4143 Fax 03974 / 4144 E-mail netzbetrieb@stl-ludwigslust-graben.de	Hersteller: Verbindungsbauelemente Ne Schönbühlstraße 12 18214 Pütnitz Rosin Tel. 03943 / 82280 Fax 03943 / 84355 E-mail stl-online.de
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Datum: Wasserversorgung Ludwigslust

Erzeugnis: Bestandsplan B-Plan LU 33

Herstellungsvorgang: Technische Leitungsdokumentation	Legende: ETN 02 Maßstab: 1:500
Hersteller-Projekt-Nr.: W6714-4295	Baujahr: 02/2016
Bearbeiter:	Prüfer:
Autographen:	Datum/Unterschrift:



20K6714-4295

Baubetrieb: Städt-Bau GmbH Godbusch	Baujahr: 2018
Bestätigung der bautechnischen Darstellung	Datum:                      Unterschrift:

Hinweis:

Kartengrundlage / Entstehungshinweis:	Hersteller:	Stand:
---------------------------------------	-------------	--------

Betreiber:  - Netzbetrieb - Masserturweg 9 19288 Ludwigslust Tel. 03874 / 4140 Fax 03874 / 4114 E-mail netzbetrieb@stw-ludwigslust-grabow.de	Hersteller: Vermaasungswerk R. Schulmeistersoll 12 18219 Muehl Rosin Tel. 03843 / 82280 Fax 03843 / 843561 E-mail [redacted]@t-online.de
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Objekt: **20KV-Netz Ludwigslust**

Erzeugnis: **Bestandsplan Erschliessung B-Plan LU 33**

Herstellungsvorname: Nachtlinie Leitungsdokumentation	Logebezug: ETAS 89 Hohenbezug: HN 76	Kostenstab: 1: 500
----------------------------------------------------------	-----------------------------------------	--------------------

Hersteller-Projekt-Nr.: 20K6714-4295	Blatt-Nr./Ranz.: 01/2019	Datum:	Bearbeiter: [redacted]	Auftraggeber: [redacted]
Prüfer: [redacted]		Datum/Unterschrift:		



1K6714-4095

Baubetrieb: <b>Stoldt-Bau GmbH Godebusch</b>		Baujahr: <b>2018</b>	
Bestätigung der bautechnischen Darstellung		Datum:	Unterschrift:
Hinweise:			
Kartengrundlage / Entstehungshinweis:		Hersteller:	Stand:
Betreiber: <b>Stadtwerke Ludwigslust-Ribnitz GmbH</b> - Netzbetrieb - Wasserturmweg 9 19288 Ludwigslust Tel. 03874 / 4140 Fax 03874 / 41414 E-mail netzbetrieb@stwi-ludwigslust-grabow.de		Hersteller: <b>Verbindungsgeräte</b> Am Schulleistertal 12 19275 Rühl-Rosin Tel. 03843 / 82280 Fax 03843 / 843561 E-mail [redacted]@stwi-online.de	
Objekt: <b>1kV-Netz Ludwigslust</b>			
Erzeugnis: <b>Bestandsplan Erschließung B-Plan LU 33</b>			
Herstellungsvorgang: Nichtlinie Leitungsdokumentation		Lagebezug: ETRS 89    Masteib: 1 : 500 Höhenbezug: NN 76	
Hersteller-Projekt-Nr.:	Blatt-Nr./Anz.:	Datum:	Bearbeiter:
	1K6714-4095	01/2019	[redacted]
			Ruftraggeber:
			Prüfer:
			Datum/Unterschrift:

Wasser- und Bodenverband Untere Elde - Lindenstr. 30 - 19288 Ludwigslust

Stadt Ludwigslust  
Schloßstraße 38

19288 Ludwigslust

66  
Stadt Ludwigslust  
Eingegangen am:

08. März 2019

05.03.2019  
He

## Bebauungsplan LU 29 Georgenhof Ost der Stadt Ludwigslust

Ihr Schreiben vom 27.02.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der uns zugesandten Planungsunterlagen geben wir folgende Stellungnahme ab:

Das o.g. Vorhaben berührt kein Gewässer zweiter Ordnung im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes Untere Elde.

Dem Vorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes grundsätzlich zugestimmt.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

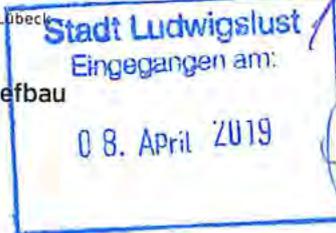
Im Auftrag



Verbandsingenieurin

Trave EE GmbH & Co. KG • Geniner Straße 80 • 23560 Lübeck

Stadt Ludwigslust  
Fachbereich Stadtentwicklung und Tiefbau  
Schloßstraße 38  
19288 Ludwigslust



Ihre Ansprechpartner:

Projektleiter Windenergie  
Tel.: 0451 888-6695  
Fax: 0451 888-2311  
@trave-ee.de

Projektentwicklung  
Tel.: 0451 - 888 2341  
Fax: 0451 - 888 2311  
@trave-ee.de

## Stellungnahme B-Plan LU 29

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB über den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan LU 29 „Georgenhof Ost“ der Stadt Ludwigslust.

Wir bitten um eine schriftliche Bestätigung des fristgerechten Eingangs dieser Stellungnahme.

05. April 2019

Mit freundlichen Grüßen

Trave Erneuerbare Energien GmbH & Co. KG

i. A.

Trave Erneuerbare Energien  
GmbH & Co. KG  
Geniner Straße 80  
23560 Lübeck

Ein Unternehmen der  
Stadtwerke Lübeck und  
der Stadtwerke Aachen.

Tel.: 0451 888-6601  
Fax: 0451 888-2311  
info@trave-ee.de  
www.trave-ee.de

Amtsgericht Lübeck  
HRA 7773 HL

Bankverbindung:  
Sparkasse zu Lübeck AG  
IBAN: DE66 2305 0101 0162 9626 17  
BIC: NOLADE21SPL

Persönlich haftender Gesellschafter:  
Trave Erneuerbare Energien  
Verwaltungs GmbH, Lübeck

Amtsgericht Lübeck  
HRB 14049 HL

Geschäftsführung:  
Dipl.-Wirtsch.-Ing. Dirk Gottschalk  
Dr.-Ing. Mario Wörner

# Stellungnahme

im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung  
gem. § 3 (2) BauGB über den Entwurf der Satzung über den  
Bebauungsplan LU 29 „Georgenhof Ost“ der Stadt Ludwigslust

Schriftliche Stellungnahme der  
Trave Erneuerbare Energien GmbH & Co. KG  
Gemeiner Straße 80  
23560 Lübeck



## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen.....	2
1.1	Aufstellungsbeschluss 15.03.2016.....	2
1.2	Grundlage: Amtliche Bekanntmachung 21.03.2019 .....	3
2	Stellungnahme im Detail: Anwendung des §13b .....	7
2.1	Planung von Wohnnutzung .....	7
2.2	Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile.....	7
2.3	Räumlicher Schwellenwert .....	9
2.3.1	Grundfläche LU 29 .....	9
2.3.2	Kummulierungsgebot.....	9
3	Anmerkungen zum Artenschutzbericht (Arbeitsstand 01/2019).....	11
4	Umweltverträglichkeit .....	12
5	Flächennutzungsplanung .....	12
6	Regionale Raumordnungsplanung .....	12
7	Fazit .....	13

## 1 Grundlagen

Der Stellungnehmende hat das Interesse, auf der im regionalen Raumordnungsplan (2. Entwurf, Kapitel 6.5 Energie) unter der Nummer 24/18 angegebene Fläche ein Windenergievorhaben umzusetzen. Der Stellungnehmende vertritt die Auffassung, dass die geplanten Festsetzungen der Stadt Ludwigslust im veröffentlichten B-Plan-Verfahren LU 29 den Vorgaben der regionalen Raumordnung widersprechen und letztendlich einer Genehmigung zur Errichtung von Windenergieanlagen in der Fläche 24/18 entgegenstehen.

Der Stellungnehmende bezieht sich auf die nachfolgenden Veröffentlichungen der Stadt Ludwigslust:

1. Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2016
2. Bekanntmachung der Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses und Beschluss über den Entwurf sowie die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 21.03.2019

Im Folgenden werden die Veröffentlichungen auszugsweise zitiert, um in der weiteren Stellungnahme darauf Bezug zu nehmen.

### 1.1 Aufstellungsbeschluss 15.03.2016

*„...Die Stadtvertretung Ludwigslust hat in ihrer Sitzung am 15.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes LU 29 Georgenhof Ost beschlossen...*

*Der Geltungsbereich umfasst den in Anlage gekennzeichneten Bereich in Ludwigslust (Gemarkung Ludwigslust, Flur 6) und wird wie folgt begrenzt: nördlich: durch das bebaute Grundstück Georgenhof Nr. 3 östlich: durch die Bahnstrecke in Richtung Parchim südlich: durch den Spielplatz sowie die heranrückende Bebauung am Laascher Weg westlich: durch das Baugebiet Georgenhof (Bebauungsplan LU 21) sowie die bebauten Grundstücke am Laascher Weg...*

*Da sich die Fläche derzeit im Außenbereich befindet, hat der Bebauungsplan zum Ziel, hier Wohnbauflächen zur Errichtung von Einfamilienhäusern baurechtlich auszuweisen.*

*Der Beschluss wird hiermit ortsüblich bekanntgemacht.*

*Ludwigslust, 06.04.2016...“<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> Internetabruf 25.03.2019:

## 1.2 Grundlage: Amtliche Bekanntmachung 21.03.2019

*„Satzung der Stadt Ludwigslust über den Bebauungsplan LU 29 „Georgenhof Ost“*

*Hier: Bekanntmachung der Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses und Beschluss über den Entwurf sowie die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB*

### **a) Aufstellungsbeschluss**

*Die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust hat auf ihrer Sitzung am 20.02.2019 den Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2016 hinsichtlich des Geltungsbereiches präzisiert.*

*Bezüglich des Planungsziels (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) gibt es keine Änderungen.*

*Der Geltungsbereich der Satzung der Stadt Ludwigslust über den Bebauungsplan LU 29 „Georgenhof Ost“ umfasst ca. 4,14 ha und wird wie im Übersichtslageplan (siehe Anlage) dargestellt begrenzt durch*

*im Norden: vorhandene Kleingärten*

*im Osten: die Eisenbahntrasse Ludwigslust – Parchim*

*im Süden: den Spielplatz und die Wohngrundstücke Laascher Weg*

*im Westen: Bereich Wohngebiete „Georgenhof“ und „Am Wasserwerk“ und Weg „Am Georgenhof“*

*Betroffen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Ludwigslust, Flur 6,*

*Flurstücke vollständig: 269, 270*

*Teile der Flurstücke: 266/5, 268/2, 271/13*

*Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung entsprechend § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) und wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.*

*Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.*

*Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird dieser bezüglich des Geltungsbereiches präzisierte*

*Aufstellungsbeschluss hiermit ortsüblich entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ludwigslust bekannt gemacht.*

*Weiterhin wird der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung im Internet unter <https://www.ludwigslust.de/wirtschaft-und-gewerbe/stadtentw-00001/bebauungsplaene/> eingestellt.*

***b) Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB***

*Die Stadtvertretung Ludwigslust hat auf ihrer Sitzung am 20.02.2019 den Entwurf der Satzung der Stadt Ludwigslust über den Bebauungsplan LU 29 „Georgenhof Ost“ für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.*

*Der Entwurf der Satzung, einschließlich der dazugehörigen Begründung, und*

- das vorliegende Gutachten bzgl. der Belange des Immissionsschutzes, Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, 08.01.2019,*
- die Baugrunduntersuchung, asphalt-labor Arno J Hinrichsen GmbH & Co, Zweigniederlassung Schwerin, Anthony-Fokker-Straße 3, 19061 Schwerin, 19.09.2018,*

*liegen vom 11.03.2019 bis 12.04.2019*

*in der Stadtverwaltung der Stadt Ludwigslust, Fachbereich Stadtentwicklung und Tiefbau, Schloßstraße 38, 19288 Ludwigslust, während der Öffnungszeiten*

*Mo: 9.00 - 12.00 Uhr*

*Di: 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 17.45 Uhr*

*Mi: geschlossen*

*Do: 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 15.45 Uhr*

*Fr: 9.00 - 12.00 Uhr*

*zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.*

*Dort kann sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Weiterhin wird der Öffentlichkeit im Zeitraum der Auslegung der Entwurfsunterlagen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Stellungnahmen können*

*schriftlich oder mündlich zur Niederschrift, bei der Stadt Ludwigslust, Schloßstraße 38 in 19288 Ludwigslust, abgegeben werden.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung der Stadt Ludwigslust über den Bebauungsplan LU 29 unberücksichtigt bleiben können.*

*Mit dieser Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass die Satzung der Stadt Ludwigslust über den Bebauungsplan LU 29 „Georgenhof Ost“ ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB ist. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt.*

*Der Plangeltungsbereich umfasst weitestgehend einen zum Teil ehemals durch Kleingärten genutzten Bereich und grenzt direkt an überwiegend bereits bebaute Wohngrundstücke – mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils – bzw. die öffentliche Verkehrsfläche „Zum Georgenhof“.*

*Die Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches wird zur Abrundung der Eigenheim-Bebauungsstruktur nutzbar gemacht. Die baulichen Strukturen am Gesamtstandort werden funktionell und baulich nachverdichtet.*

*Die ausgewiesene Fläche befindet sich in einem Bereich, der im wirksamen Flächennutzungsplan noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:*

- *Planungseintritt vor dem 31. Dezember 2019*
- *Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern*
- *Herstellung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen*
- *es steht zu erwarten, dass der Satzungsbeschluss bereits vor dem Stichtag 31.12.2021 erfolgen wird.*

*Die Fläche des Plangeltungsbereiches umfasst nach grafischer Ermittlung auf der Planzeichnung ca. 41.400 m<sup>2</sup>. Die Fläche für das Allgemeine Wohngebiet umfassen davon ca. 28.450 m<sup>2</sup>. Bei der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 9.958 m<sup>2</sup>.*

*Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Plangeltungsbereiches wird bei Umsetzung der Planung gesichert. Sowohl die verkehrliche als auch die stadttechnischen Anschlussbereiche sind vorhanden.*

*Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterscheiden sich nicht wesentlich vom Zulässigkeitsmaßstab der umgebenden Bebauung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).*

*Mit der Planung wird kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht M-V unterliegt.*

*Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der Bestandteil der Planung ist, werden die Belange des Artenschutzes bewertet. Auf das Vorhandensein von geschützten Zauneidechsen im Plangebiet reagiert der Bebauungsplan durch die Festsetzung von vorgezogenen CEF-Maßnahmen (= continuous ecological functionality-measures, Übersetzung etwa: Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion), hier: Evakuierung und Verbringung zu einem geeigneten Ersatzhabitat. Das vorgenannte Ersatzhabitat bietet auch den vom Eingriff betroffenen Heuschreckenarten einen geeigneten Ersatz-Lebensraum.*

*Der Verlust von Fledermausquartieren wird durch die Schaffung von acht Fledermauskästen im Nahbereich des Eingriffs als vorgezogene CEF-Maßnahme ausgeglichen werden.*

*Die Stadt Ludwigslust geht davon aus, dass entsprechend der o.g. Bewertungen keine weitere Betroffenheit von geschützten Arten mit der Vorbereitung und Umsetzung der Planung zu befürchten ist bzw. durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen getroffen werden, sodass negative Folgewirkungen ausgeschlossen sind.*

*Es kann damit aufgrund des Verweises auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.*

*Die Auslegung des Entwurfes der Satzung der Stadt Ludwigslust über den Bebauungsplan LU 29 „Georgenhof Ost“ wird hiermit ortsüblich entsprechend der Hauptsatzung bekannt gemacht.*

*Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen werden zusätzlich im Internet unter <https://www.stadtludwigslust.de/wirtschaft-und-gewerbe/stadtentw-00001/bebauungsplaene/> eingestellt.*

*Ludwigslust, den 21.02.2019*

*gez. Reinhard Mach Bürgermeister*

*Anlage: Übersichtslageplan“*

## **2 im Detail: Anwendung des § 13b BauGB**

Der Plangeber formuliert: *„Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben...*

Im Folgenden erfolgt eine Befassung mit den Tatbestandsvoraussetzungen, die eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens begründen:

### **2.1 Planung von Wohnnutzung**

Im Anwendungsfall des §13b BauGB sind in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige gewerbliche Nutzungen auszuschließen (nach § 1 (5) BauNVO), dieser Tatbestand ist eingehalten.

### **2.2 Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile**

Soweit ein neuer Siedlungsbereich entsteht ist die Anwendung des § 13b BauGB, das beschleunigte Verfahren für Flächen im Außenbereich, nicht zulässig. Es muss sich um tatsächliche Arrondierungsflächen bei den Plangebieten handeln. Das BVerwG sieht den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens nach § 13a bei Arrondierungsflächen außerhalb des Siedlungsbereichs nicht als gegeben an<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> BVerwG ZFBR 2016, ZFBR Jahr 2016 Seite 260 Rn. ZFBR Jahr 2016 Seite 260 Randnummer 23; →§ 13a BECKOK BAUGB § 13A Randnummer Rn. 8

Fakt ist:

1. Die nordöstliche Abgrenzung des LU 29-Plangebiets schließt nicht an in Zusammenhang bebautes Gebiet an: Die Angrenzung erfolgt an eine im F-Plan als Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung ausgewiesene Fläche. Vor Ort besteht eine Brachfläche, teilweise mit kleingärtnerischer Nutzung. Diese Baulichkeiten sind für sich allein genommen keine Bauten, die einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil bilden können, da sie nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen.
2. Die südöstliche Abgrenzung des LU 29-Plangebiets schließt nicht an in Zusammenhang bebautes Gebiet an: Die Angrenzung erfolgt an die Eisenbahntrasse Ludwigslust-Parchim, im F-Plan ausgewiesen als Fläche einer Bahnanlage. Auf der östlichen Seite der Bahntrasse folgt wiederum eine Flächenausweisung für die Landwirtschaft.
3. Die südwestliche Abgrenzung des LU 29-Plangebiets schließt nicht an in Zusammenhang bebautes Gebiet an: Die Angrenzung erfolgt an einen Spielplatz bzw. an eine Brachfläche, teilweise mit Baumbestand.
4. Der südliche Teil der nordwestlichen Abgrenzung des LU 29-Plangebiets schließt an ein Gebiet an, für das der B-Plan LU 33 aufgestellt ist. Der Bebauungsplan LU 33 ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und trat mit Ablauf des 01.03.2018 in Kraft.
5. Der nördliche Teil der nordwestlichen Abgrenzung des LU 29-Plangebiets schließt an ein Gebiet an, für das der B-Plan LU 21 aufgestellt ist. Der Bebauungsplan LU 21 trat am 22.10.2004 in Kraft.

Der Stellungnehmende vertritt die Auffassung, dass der Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nicht in ausreichendem Maße gegeben ist. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für dieses im Außenbereich belegene Plangebiet ist unzulässig. Es handelt sich auch nicht um eine „bauliche Nachverdichtung“, das Plangebiet liegt – selbst nach Auffassung des Plangebers - im Außenbereich.

## 2.3 Räumlicher Schwellenwert

### 2.3.1 Grundfläche LU 29

Die *Grundfläche* des Bebauungsplans darf nicht mehr als 10.000 m<sup>2</sup> betragen, um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b zu zulassen. Die Grundfläche wird analog §13a (1) S. 2 BauNVO ermittelt.

Nach Berechnung des Plangebers ergibt sich eine Grundfläche von 9.958 m<sup>2</sup>, es folgt die Feststellung: „Die diesbezügliche Flächenbegrenzung von 10.000 m<sup>2</sup> nach § 13b BauGB wird damit unterschritten. Das Verfahren kann damit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.“

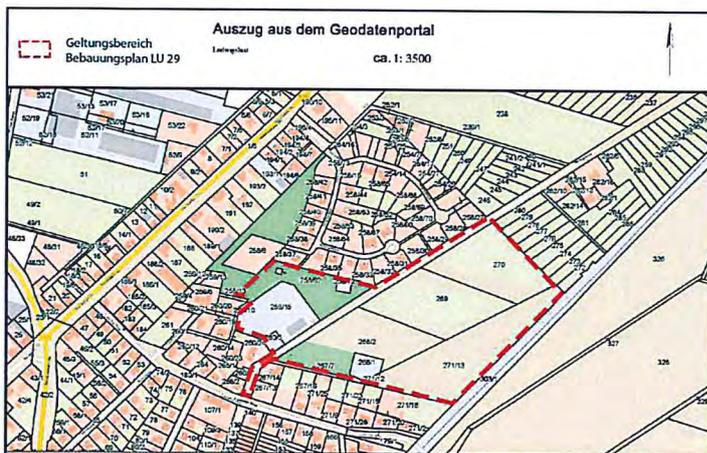
Die Grenze der Baulandgröße zur Überschreitung des räumlichen Schwellenwertes liegt mit einer GRZ von 0,35 bei 28.571 m<sup>2</sup>, anders ausgedrückt: Wäre die Baufläche um nur 121m<sup>2</sup> (= 42 m<sup>2</sup> / 0,35) größer, wären die Grenze des räumlichen Schwellenwertes überschritten. Es handelt sich somit um eine – wenn auch sehr knappe – Einhaltung des Schwellenwertes.

### 2.3.2 Kummulierungsgebot

Die Kumulationsregelung (§13a (1) S.2 Nr. 1 2.Hs BauGB) sieht zur Vermeidung von missbräuchlichen Anwendungen vor, dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, dabei mitzurechnen sind.

Für einen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang sprechen nach Auffassung des Stellungnehmenden folgende Sachverhalte:

Die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust hatte am 15.03.2016 einen Aufstellungsbeschluss gefasst:



Dieser Aufstellungsbeschluss umfasst räumlich nahezu alle Anteile des B-Plans LU33 als auch des LU 29. Die Plangebiete der B-Pläne LU 33 und LU 29 grenzen unmittelbar aneinander.

Vor dem Hintergrund der gesamten örtlichen Entwicklung stehen die B-Pläne LU 21, LU 33 und LU 29 in einem sachlichen Zusammenhang, der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten im Außenbereich. Den Vorgaben des Flächennutzungsplans wird nicht ausreichend Rechnung getragen.

### 3 zum Artenschutzbericht (Arbeitsstand 01/2019)

Zitat: *“Mit dem Bebauungsplan wird die Verlagerung von Funktionsflächen für den Eigenheimbau in den tatsächlichen Außenbereich, d.h. hier offenen Landschaftsraum, verhindert“*

Anmerkung: 1. Das Plangebiet LU 29 ist dem Außenbereich zuzuordnen. 2. Ein Bebauungsplan verhindert nicht die Verlagerung des Eigenheimbau in den offenen Landschaftsraum, allein dem Grundsatz nach ist der Außenbereich von einer Bebauung freizuhalten.

Zitat: *“Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es kann damit aufgrund des Verweises auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.“*

Anmerkung: Nicht das beschleunigte Verfahren ist ursächlich für einen Verzicht auf die Umweltprüfung/Umweltbericht, sondern die nicht wesentliche Veränderung der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab und weitere Voraussetzungen. §13 (1) S.1 BauGB.

Zitat: *„In einem ersten Schritt wurden diejenigen Arten/-gruppen ermittelt, die aus artenschutzrechtlichen Gründen für das Vorhaben relevant sind.“*

Anmerkung: Der Abschluss des ersten Schritts ist nicht nachvollziehbar, genannt werden zwar nicht relevante Arten/Artengruppen. Hingegen nicht genannt wird, für welche Arten/Artengruppen denn im zweiten Schritt die faunistischen (und floristischen?) Untersuchungen ab August 2018 durchgeführt werden/wurden. Der Zwischenstand Fauna vom 08.01.2018 lässt aber bereits Vorkommen von Fledermäusen und der blauflügeligen Ödlandschrecke erkennen.

Unter den projektbezogenen Konflikten und Empfindlichkeiten (Kapitel 4) fehlen die Ausführungen zur blauflügeligen Ödlandschrecke. Zur Aussage *„Der Ausgleich für die Zauneidechse kann auch für die Heuschrecken herangezogen werden. Da das Plangebiet sehr groß ist und im Bereich LU 29 schon im Vorfeld die Heuschreckenhabitate durch andere Baugebiete verkleinert wurden, sollten Nebenfänge mit umgesetzt/umgesiedelt werden“* wäre eine Präzisierung erforderlich, im Plangebiet LU 29 bestehen keine anderen Baugebiete. Warum die vorgesehene Ausgleichsfläche für die Ödlandschrecken als Habitat geeignet sein sollte (Bestand?) und ob dies den Verlust der geeigneten Biotop im Plangebiet ersetzt bleibt - bisher (Arbeitsstand Januar 2019) - unbeantwortet.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan können negative Folgewirkungen nicht ausgeschlossen werden. Maßnahmen können dazu dienen, die Signifikanz des geplanten Eingriffs zu mindern. Da die naturschutzfachlichen Untersuchungen im August 2018 begonnen haben, sind die Erkenntnisse und Auswertungen aus den Monaten Januar bis Juli 2019 einzubeziehen. Gerade

der Beginn der Vegetationsperiode 2019 lässt für das vorliegende Biotop weitere Erkenntnisse zu Flora und zum Brutvogelbestand erwarten. Das Ergebnis ist abzuwarten, ein Absehen auf ggf. Umweltprüfung, Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung ist nicht ausreichend begründet.

## 4 Umweltverträglichkeit

Unter Berücksichtigung des Kummulierungsgebotes erfordert das Vorhaben erfordert eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 1, 18.8 UVPG. Die Begründung zum LU29 geht nur unzureichend auf die Prognose der Auswirkungen auf die Umwelt, also auf die Folgen für die Schutzgüter bei medienübergreifender, integrativer Betrachtung ein. Gleiches gilt hinsichtlich der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft.

## 5 Flächennutzungsplanung

Der aktuell für das Plangebiet LU 29 aufgestellte F-Plan steht den geplanten Festsetzungen des B-Plans entgegen. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Grünflächen aus.

## 6 Regionale Raumordnungsplanung

Bei der bauleitplanerischen Abwägung müssen die Ziele und Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung berücksichtigt werden (§ 4 (1) ROG). Bei der Aufstellung des B-Plans sind die zum jeweiligen Zeitpunkt in hinreichend planverfestigter Qualität vorliegenden Festlegungen der regionalen Raumordnungsplanung zu berücksichtigen.

Der in Aufstellung befindliche B-Plan LU 29 berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des regionalen Raumordnungsplans gerade zum Thema der Windenergienutzung nicht in ausreichendem Maße.

## 7 Fazit

Der Stellungnehmende vertritt die Auffassung, dass

1. das Verfahren nach §13b BauGB (beschleunigtes Verfahren für Flächen im Außenbereich) unzulässig ist. Das Plangebiet hat keinen ausreichenden Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Es findet keine Arrondierung statt. Den gesetzgeberisch gewollten Vorgaben für ein beschleunigtes Verfahren – gerade im Außenbereich – wird nicht ausreichend Rechnung getragen.
2. das Verfahren nach §13b BauGB (beschleunigtes Verfahren für Flächen im Außenbereich) unzulässig ist. Die nachträglich Aufteilung des im Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2016 beschlossenen Plangebietes auf die B-Pläne LU 33 (Rechtskraft 17.03.2018) und LU 29 (Präzisierung im Jahr 2019) stellt einen Missbrauchsfall dar. Den gesetzgeberischen Vorgaben für ein beschleunigtes Verfahren wird nicht ausreichend Rechnung getragen. Die Folge ist auch, dass ein Absehen von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB nicht zulässig ist; § 4c BauGB ist anzuwenden.
3. das Verfahren nach §13b BauGB (beschleunigtes Verfahren für Flächen im Außenbereich) unzulässig ist. Das Vorhaben erfordert eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 1 Pkt. 18.8 UVPG). Nur wenn die Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung führt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann das vereinfachte Verfahren durchgeführt werden.
4. die Festlegungen des LU 29 nicht den Vorgaben des geltenden Flächennutzungsplanes entsprechen.
5. den Vorgaben der übergeordneten Regionalplanung nicht in ausreichendem Maße gefolgt wird. So sind die Vorgaben der hinreichend planverfestigten Fortschreibung des RREP WM im Sachthema Energie nicht ausreichend berücksichtigt.

Der Stellungnehmende bittet um Berücksichtigung der vorgebrachten Argumente, so dass letztendlich auch bei Aufstellung des B-Plans LU 29 die Nutzung der Fläche 24/18 der regionalen Raumordnungsplanung für die Windenergienutzung in vollem Umfang zur Verfügung steht.

Lübeck, 03.04.2019

Trave Erneuerbare Energien GmbH & Co. KG  
Geniner Straße 80  
23560 Lübeck

Für Rückfragen steht der Verfasser zur Verfügung:

Name

[REDACTED]

Adresse

Trave Erneuerbare Energien, Geniner Straße 80, 23560 Lübeck

Tel Nr.

0451-888 2340

E-Mail

[REDACTED]