

Satzung der Stadt Ludwigslust über die 3. Änderung des Bebauungsplans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 27.03.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.04.2019 gemäß Hauptsatzung im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ludwigsluster Stadtanzeiger“ Nr. 303 und im Internet www.stadtludwigslust.de erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG-MV mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 29.04.2019 bis zum 31.05.2019 in der Stadtverwaltung der Stadt Ludwigslust, Schloßstraße 38, 19288 Ludwigslust, Fachbereich Stadtentwicklung und Tiefbau erfolgt. Die Bekanntmachung erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ludwigsluster Stadtanzeiger“ Nr. 303 und im Internet www.stadtludwigslust.de.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit Schreiben vom 25.04.2019 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung der Stadt Ludwigslust, Schloßstraße 38, 19288 Ludwigslust, Fachbereich Stadtentwicklung und Tiefbau öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ludwigsluster Stadtanzeiger“ Nr. und im Internet www.stadtludwigslust.de mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
 - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen und Stellungnahmen verfügbar sind und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
 Ludwigslust,
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am wird als richtig dargestellt bescheinigt, Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am
- Siegelabdruck: Reinhard Mach, Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 3. Änderung des Bebauungsplans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Datum gebilligt.
- Siegelabdruck: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die 3. Änderung des Bebauungsplans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit am ausgefertigt.
- Siegelabdruck: Reinhard Mach, Bürgermeister
- Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ ist gemäß § 5 Abs. 4 KV-MV nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

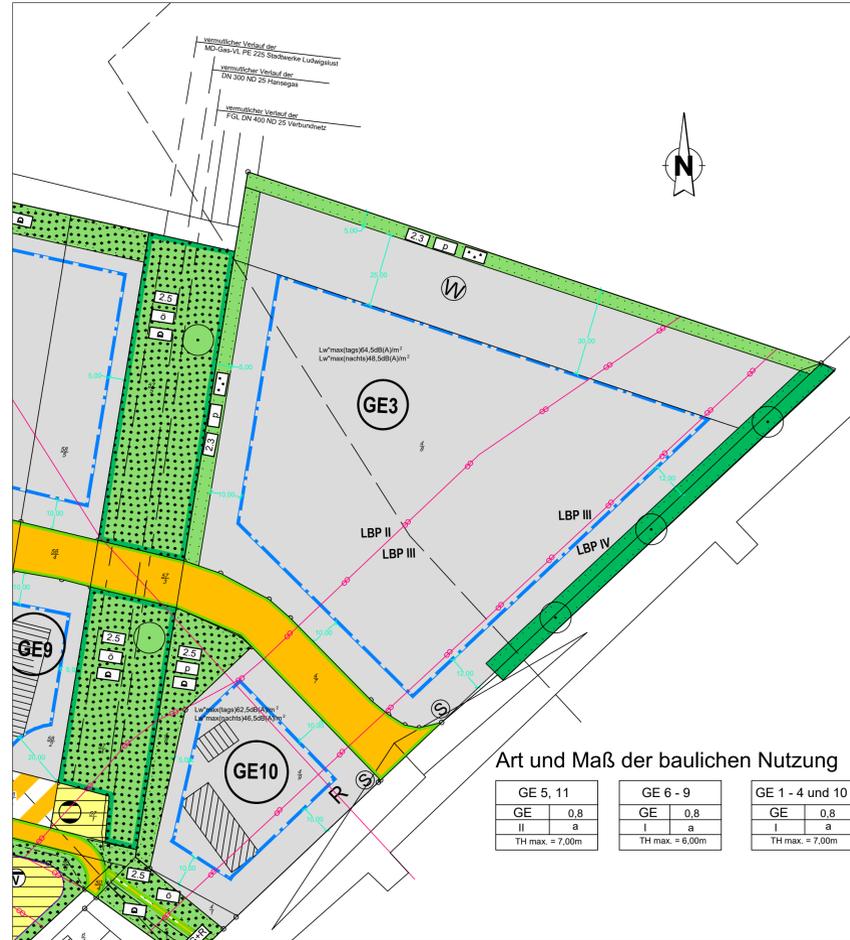
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuO MV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GOBl. M.V. 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GOBl. M.V. S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Ludwigslust über die 3. Änderung des Bebauungsplans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Ausschnitt aus der 2. Änderung des Bebauungsplans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ rechtsverbindlich 2007



Art und Maß der baulichen Nutzung

GE 5, 11	GE 6 - 9	GE 1 - 4 und 10
GE 0,8	GE 0,8	GE 0,8
II a	I a	I a
TH max. = 7,00m	TH max. = 6,00m	TH max. = 7,00m

3. Änderung des Bebauungsplans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“



Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES LU 2 DER STADT LUDWIGSLUST

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)**
 - Innerhalb der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel / Baumarkt und Baustoffhandel (SO 1 und SO 2) sind zulässig:
 - ein Baustoffhandel mit integriertem Bau- und Heimwerkermarkt einschließlich Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 8.000 m². Dabei darf der Anteil der Verkaufsfläche des Gartenmarktes maximal 3.000 m² und die Außenverkaufsflächen maximal 1.500 m² betragen.
 - mobile Imbissstände
 - Zulässig sind in Anlehnung an die Sortimentsliste für die Stadt Ludwigslust (JUNKER+KRUSE STADTFORSCHUNG PLANUNG, Juni 2017; Einzelhandelskonzept für die Stadt Ludwigslust - Fortschreibung. Im Auftrag der Stadt Ludwigslust):
 - nicht-zentrenrelevante Sortimente
 - zentrenrelevante Sortimente bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, wobei ein Einzelsortiment 150 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten darf und ein funktionaler Zusammenhang zwischen diesem Randsortiment mit dem Kernsortiment bestehen muss. Die zulässige Randsortimentsfläche darf nicht nur von einem oder einigen wenigen Sortimenten belegt werden. Als Randsortimente gelten die über das branchentypische Kernsortiment hinausgehenden Sortimente.
 - Nicht zulässig sind in Anlehnung der Sortimentsliste für die Stadt Ludwigslust (JUNKER+KRUSE STADTFORSCHUNG PLANUNG, Juni 2017; Einzelhandelskonzept für die Stadt Ludwigslust - Fortschreibung. Im Auftrag der Stadt Ludwigslust) nahversorgungsrelevante Sortimente.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 22 BauNVO)**
 - Innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2, für die die abweichende Bauweise - a - nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt ist, sind Gebäude über 50m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)**
 - Innerhalb des 30 m Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG (Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen Grundstücksflächen bauliche Anlagen, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.
 - Innerhalb des 30 m Waldabstandes gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG (Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig.
- Ein- bzw. Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Entlang der Landesstraße L 073 (Neustädter Straße) sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO)**
 - Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe baulicher Anlagen wird die mittlere Höhenlage der Straße „Großer Kamp“ in dem an das Baugrundstück angrenzenden Abschnitt bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist die Traufhöhe als Schrittkante zwischen den Außenflächen der aufgehenden Gebäuwand und der Dachhaut bzw. die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Für bauliche Anlagen ohne eigentlichen First gilt die Oberkante als oberer Bezugspunkt.
 - Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Schornsteine, Antennen- oder Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- GRÜNLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSGEBOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b)**
 - Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Anpflanzungsfläche Nr. 2.3 - ist ein Krautsaum auszubilden und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
 - Weiterhin sind in der Fläche 10 Bäume zu fällen und, außer 2 Bäume, mit Wurzelzettel zu roden. Als Ersatz sind nach Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007) 10 Bäume der Arten Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde oder Birke in der Qualität Hst STU 16-18 cm bei einem Abstand von ca. 4-5 m untereinander zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Düngung, sowie der Einsatz von Herbiziden und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Die Einordnung eines Lesesteinhaufens ist zulässig.
 - Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Anpflanzungsfläche Nr. 2.3.1 - ist ein Krautsaum auszubilden und maximal alle 2 Jahre aber mindestens alle 5 Jahre im August / September des jeweiligen Jahres zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Düngung, sowie der Einsatz von Herbiziden und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Die Einordnung eines Lesesteinhaufens ist zulässig.
 - Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen hat die Mahd der Flächen maximal dreimal jährlich zwischen 1. Juni und 30. Oktober mit Abfuhr des Mahdgutes zu erfolgen. Düngung sowie der Einsatz von Herbiziden und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.
 - Als Ersatz sind nach Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007) auf dem Flurstück 561/1, Flur 2, Gemarkung Ludwigslust 3 Bäume der Arten Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde oder Birke in der Qualität Hst STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Festsetzungen zum Schallschutz - immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel und erforderliche Lärmpegelbereiche - werden gemäß Schallschutztechnischem Gutachten zur 1. Änderung des B-Plans LU 2 nachrichtlich übernommen.

 - Flächenbezogener Schalleistungspegel**
 - Innerhalb des Sondergebietes sind nur Nutzungen zulässig, deren Lärmemissionen die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) L_w' von:
 - tags: 64,5 dB(A)/m²
 - nachts: 48,5 dB(A)/m²
 nicht überschreiten.
 - Für die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen ist mit Einreichen der Bauantragsunterlagen ein schallschutztechnisches Gutachten vorzulegen, welches nach den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien die Einhaltung der vorstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) L_w' bezogen auf die Grundstücksfläche des Gewerbegrundstücks, nachweist.

- Passiver Schallschutz
 - Im Pflanzungsbereich sind entlang der Neustädter Straße (L073) die Lärmpegelbereiche entsprechend der Planzeichnung zu berücksichtigen. Bei allen Gebäudeteilen sind aus Gründen des Schallschutzes die Forderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109, Tab. 8-Auszug).

¹ In Anlehnung an DIN 4109-Pkt. 5.5.1 kann der Lärmpegelbereich für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite (offene Bebauung) um eine Stufe, jedoch dem sonst gültigen, reduziert werden.

 Weiterhin sind die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten. Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind als Lärmpegelbereich II mit schalldämmenden Lüftungsoffnungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung (R_{w, res}) des gesamten Außenbauteiles gewährleisten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen... und ähnliches	Büroräume ² und ähnliches
erf. R _{w, res} des Außenbauteiles in dB(A)			
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

² An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 86 LBAuO-MV)

- Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Traufhöhe hinausragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 11 m nicht überschreiten.
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.
- HINWEISE**
 - Die den Festsetzungen zu III. Schallschutzmaßnahmen zugrunde liegende DIN-Vorschrift kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Ludwigslust, Fachbereich Stadtentwicklung und Tiefbau, Schloßstraße 38, 19288 Ludwigslust, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
 - Mit Einreichen der Bauantragsunterlagen ist der unteren Immissionschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim eine Schallimmissionsprognose vorzulegen. Neben der Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind auch die Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung nachzuweisen.
 - Auf Grundlage von § 31 Abs. 3 und Abs. 4 StrWG - MV wurde seitens der zuständigen Straßenbaubehörde (Straßenbauamt Schwerin) einer Verringerung der Anbauverbotzone zur Landesstraße L 073 entsprechend der festgesetzten Baugrenze entsprochen.

- Artenschutzrechtliche Hinweise**
 - Als vorbeugende Maßnahme ist zum Schutz der Gehölz- und Bodenbrüter der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen.
 - Um die Reproduktionsphase der Eidechsen nicht zu stören, ist erst ab August siehe Brutvögel (Vorgabe ab Juli oder möglichst später) mit der Baumaßnahme zu beginnen.
 - Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Eidechsen, Schlangen und Blindwühlen kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bretter, Platten usw. Gefundene Tiere sollen in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, z.B. Waldsaum nördlich des Bebauungsgebietes (am Weg entlang des Waldrandes).
 - Während der Baumaßnahmen (z.B. beim Abtragen der Grasanlage) entdeckte Eidechsen und andere Reptilien müssen in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden.
 - Als Ausgleichsmaßnahmen ist in der privaten Grünfläche im Nordwesten ein Lesesteinhaufen als Sonnen- und Versteckplatz und in der Hecke im Westen in der Fläche mit neu zu pflanzenden Bäumen ebenfalls ein Lesesteinhaufen als Sonnen- und Versteckplatz anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Der Lesesteinhaufen ist jeweils mit etwa 2 m³ Lesesteinen anzulegen. Die Lesesteine (Größe 10 bis 20 cm und einigen größeren Steinen) sind mit etwa 0,5 m³ unbelastetem Holz zu durchmischen. Dieses Gemenge wird in etwa 0,5 Meter tief ausgebaggerte Senke in der Größe von etwa 3 m² gefüllt und mit dem Erdaushub überdeckt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

SO 1 BauGB	sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)	Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel / Baumarkt und Baustoffhandel
------------	---	---

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

GRZ 0,8	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 8m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH 11m	Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
—	Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P	private Grünfläche
---	--------------------

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25; 25 b BauGB)
●	Erhaltungsgelände Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

— Anpflanzungsfläche Bäume

Sukzession (Zusatzzeichen)

— Sukzession (Zusatzzeichen)

Sonstige Planzeichen

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugelieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

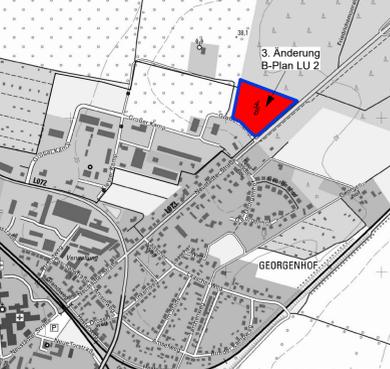
Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

—	30 m Waldabstand (§ 20 Abs. 1 LWaldG)
—	verringerte Anbauverbotzone (§ 31 Abs. 3 u. 4 StrWG-MV)

Darstellung ohne Normcharakter

—	Lärmpegelbereich
—	Flurstücksgrenzen
—	Flurgrenzen
—	Flurstücksnummer
—	Bemaßung
—	Traufkante
—	Zaun
—	Böschung
—	Rodung von Bäumen
—	Bestandsbäume
—	Sichtdreiecke
—	unterirdische Leitung

Übersichtsplan



Rechtsverbindlich: genehmigungsfähige Planfassung:

Entwurf:	20.02.2020
Vorentwurf:	18.02.2019
Planungsstand	Datum:

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES LU 2 „GEWERBEGEBIET GRANDWEG“ DER STADT LUDWIGSLUST

Kartengrundlage: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. H.-G. Jansen

Autragnehmer: Dipl.-Ing. Martin Prütz, Biogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Orloff

Maßstab 1 : 1000