

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

Vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen



AZV - F • Wasserturmweg 09 • 19288 Ludwigslust

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung  
Martin Prütz  
Ziegeleiweg 3  
19057 Schwerin

Gläubiger ID: DE57AZV00000258612

Ludwigslust, 20.05.2019

Ihr(e) Ansprechpartner(in): Frau Leopold

Durchwahl-Nr.: - 44

**3. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust (Vorentwurf 18.02.2019) – frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden nach §4 Abs.1 BauGB  
hier: Ihr Schreiben vom 25.04.2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Prütz,

als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erhalten Sie nachfolgend unsere Stellungnahme zur o.g. 3. Änderung des B-Plans LU 2.

Wir stimmen der uns vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplan LU 2 (Stand: Vorentwurf 18.02.2019) unter folgenden Hinweisen zu:

Über das in Rede stehenden B-Plan-Gebiet verlaufen keine öffentlichen Entwässerungsanlagen des AZV-F.

**Abwasserentsorgung Schmutzwasser**

Wie in der Begründung zum vorliegenden Vorentwurf unter Pkt. 3.2.3. und Pkt. 4.9 beschrieben, ist dieses B-Plan-Gebiet an die öffentliche Entwässerungsanlage für die Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen.

Im Bereich Großer Kamp befindet sich eine öffentliche Entwässerungsanlage für die Schmutzwasserbeseitigung, über die das in Rede stehende Grundstück abwasserseitig angeschlossen ist (siehe diesem Schreiben beigefügter Bestandsplan).

### **Abwasserentsorgung Niederschlagswasser**

Im Bereich des vorliegenden B-Planes befindet sich keine öffentliche Entwässerungsanlage für die Niederschlagswasserbeseitigung.

Wie in der Begründung zum vorliegenden Vorentwurf unter Pkt. 4.9 beschrieben, ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern oder anderweitig ordnungsgemäß zu beseitigen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Abwasserzweckverband Fahlenkamp  
Im Auftrag

Lars Römhild  
Geschäftsführer

Anlage: Bestandsriss 01

19288 Ludwigslust  
 Wasserturmweg 9  
 Tel. : 03874/6630-30  
 Fax.: 03874/6630-40

# Abwasserzweckverband Fahlenkamp ABWASSERENTSORGUNG



Riss-Nr. 01  
 LP-Nr. -  
 Maßstab : ohne

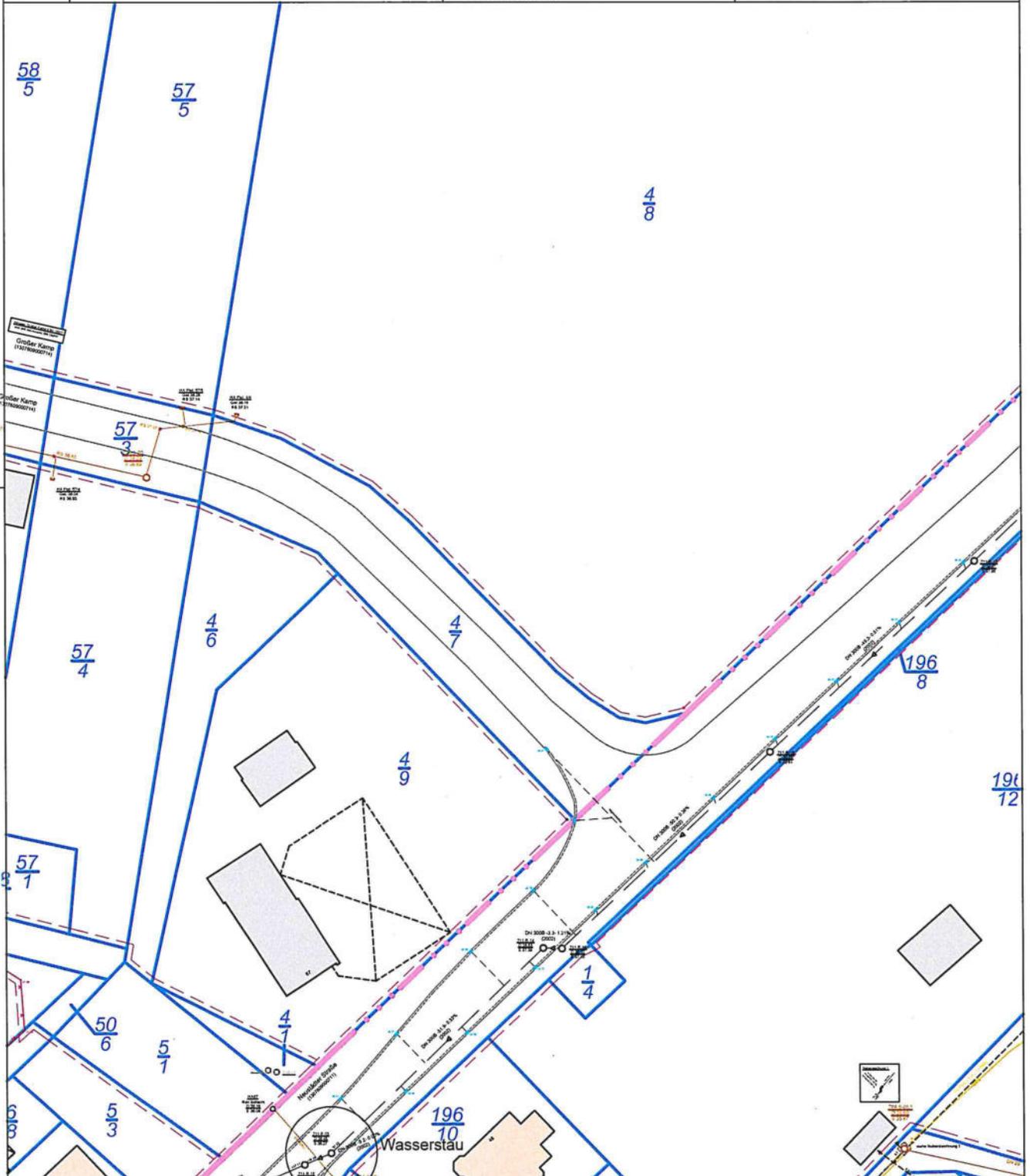


Objekt : Ludwigslust  
 B-Plan LU 2 - Gewerbegebiet

Flur : 5  
 Flurstück : 4/8  
 Haus Nr. : .

Baubetrieb:

	Datum	Name	Nr.	Datum	Name	Art der Änderung
bearb.	05/2019	Leopold				
gezei.	05/2019	HP Designjet				
geprü.						
Lagebezug :		Syst. 42/83				
Höhenbezug:		HN				
Bestandsmessung durch:				Katastergrundlage :		
Vermessungsbüro Richers und Müller Feldstrasse 70 19230 Hagenow				ALK - Daten mit dem Stand : 02/2019		





# Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund  
Postfach 1138 - 18401 Stralsund

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung  
Herrn Prütz  
Ziegeleiweg 3  
19057 Schwerin

*Eingang: 17.6.19  
2r.*

Bearb.: Herr Blietz  
Fon: 03831 / 61 21 41  
Fax: 03831 / 61 21 12  
Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de

www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 1358/19

Az. 512/13076/203-19

Ihr Zeichen / vom  
4/25/2019

Mein Zeichen / vom  
BI

Telefon  
61 21 41

Datum  
5/15/2019

## STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

### **3. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ der Stadt Ludwigslust**

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

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

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf  
Im Auftrag

  
Olaf Blietz

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)

**Allgemeine Datenschutzinformation:** Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).



Gemeinde Karstädt

-Die Bürgermeisterin-

Friedensstrasse 14

19294 Karstädt

Stadt Ludwigslust

Fachbereich Stadtentwicklung

und Tiefbau

Schloßstrasse 38

19288 Ludwigslust

Karstädt, den 15.05.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich des Bebauungsplanes LU2 Gewerbegebiet Grandweg und der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust geben wir hiermit als Nachbargemeinde unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung ab:

1. Auch wenn wir das ökonomische Interesse an einer Erweiterung des Baumarktes und der damit verbundenen Verlegung an einen günstigeren Verkehrsstandort nachvollziehen können, halten wir die geplante Gesamtfläche von 8000 m<sup>2</sup> für über dimensioniert .
2. Welcher neuen Nutzung wird der bestehende Standort des Bauzentrums im Fliederweg nach dessen Umsetzung zugeführt? Gibt es dazu schon präzisere Planungen? wenn ja welche?
3. Die dokumentierte Flächenbilanz C vgl. S. 35 der Begründung zwischen dem Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Baumarkt und Baustoffhandel und dem Anteil der Grünflächen (Erhaltungsgebot) =7,2% fällt im Sinne der Verhältnismäßigkeit sehr zugunsten der geplanten Versiegelung von Flächen = 92,8% aus.
4. Bedenklich bleibt für uns, dass wieder einmal einige unter Naturschutz stehende Bäume C § 18 Naturschutzgesetz M.-V. letzten Endes für Konsumzwecke gefällt werden. Aus

planerischen Gründen mag dies nicht anders möglich sein, trotzdem sehen wir dies zwiespältig.

5. Wir halten nichts von Anträgen auf Unterschreitung des gesetzlich festgelegten Waldabstandes von 30 Metern durch die Erweiterung der nördlichen Baugrenze sowie auf Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten. Planerisch dürfte es möglich sein, die Waldgrenze im Abstand von 30 Meter zu halten, ohne nicht gleich wieder Bäume zu roden. Eine Waldumwandlung (Rodung) lehnen wir gänzlich ab. Nicht nachzuvollziehen bleibt auch, warum für eine Fläche von 1416 m<sup>2</sup> aufgrund der vermeintlich geringen Flächengröße beantragt wird, von einer Ersatzaufforstung abzusehen und stattdessen auf einer Zahlung einer Walderhaltungsabgabe ( §15, Abs. 6 Landeswaldgesetz M.-V. abgestellt wird. Selbst wenn die vorbenannten Punkte gesetzlich möglich sind, sollte vor dem Hintergrund bekannter zukünftiger Klimaschutzpolitischer Herausforderungen, die Fällung von Bäumen soweit als möglich verhindert werden.

6. Da das nächste Wohnhaus in einem Abstand von Circa 70 Metern zum Plangebiet liegt ( vgl. Seite 10 der Begründung), sollte schon darauf Wert gelegt, wie die Einhaltung der Lärmschutzwerte behördlicherseits kontrolliert werden kann. Das noch vorzulegende schalltechnische Gutachten des Vorhabenträgers wird auf dem Papier sicher den Nachweis der Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel erbringen, ob dies in der Praxis dann so gelingt, steht auf einem anderen Blatt. Die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau benennt auch nur Orientierungswerte! Es ist auch nicht ausgeschlossen, dass der zukünftige Bau-, und Gartenmarkt im Nachgang nicht seine Öffnungszeiten peu a peu ausdehnt, woraus sich z. B. in den Abendstunden die Lärmbelästigung für heutige und zukünftige Anwohner zeitlich ausdehnen kann.

7. Wir halten für sehr schwierig zu kontrollieren, welche Sortimente mit einem bestimmten prozentualen Anteil nicht die Angebote im zentralen innerstädtischen Bereich übertreffen sollen. Auch in bereits seit Jahren existierenden hiesigen Einkaufsmärkten mit vornehmlich hohem Lebensmittelanteil werden heute Produkte angeboten, die in früheren Jahren nur in speziellen Fachgeschäften angeboten wurden. Das dies einen Verlust von Kundenzahlen für kleinere Läden bedeutet, ist nun auch bekannt. Es wäre einer gesonderten, detaillierten Untersuchung vorbehalten, in welcher Größe die Sogwirkungen größerer Einkaufs-, Handelsmärkte auf noch bestehende kleinere Läden bestehen. So ergibt sich auch die Frage, welche Auswirkungen z.B. der Bau des geplanten Gartenmarktes auf dem Gartenmarkt in der Friedrich-Naumann- Allee hat oder nicht. Warum z.B. Kinderwagen angeblich unter Nicht-zentralrelevante Sortimente fallen (vgl. Auflistung Seite 14 der Begründung) wird sich uns auch zukünftig nicht erschließen. Was würden junge und werdende Eltern zu so einer Einstufung sagen? Wer kann wirklich kontrollieren seitens der Stadt in welchem prozentralem Umfang gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigslust sogenannte Randsortimente in großen Märkten angeboten werden oder nicht. Die Maßgabe das Kriterium eines funktionalen Zusammenhangs zwischen branchentypischen Kernsortiment und darüber hinausgehenden Randsortiment mag zwar gut gewollt sein, ist andererseits aber

eher ein Gummibegriff, den jeder je nach Interessenslage in die eine oder andere Richtung ziehen und auslegen kann.

8. Auch wenn dies nicht unmittelbar in die öffentliche Beteiligung zum Gewerbegebiet Grandweg thematisch hineingehört, so empfehlen wir, als ein Kriterium für die zukünftigen Betreiber/ Vorhabenträger des Bau- und Gartenmarktes/ Baustoffhandels die Einhaltung sozialer und ökologischer Standards anzuwenden. Z.B. Bezahlung nach tariflichen Standards, Mindestlohn statt Niedriglohn; Zertifizierung angebotener Produkte nach ökologischen Maßgaben usw.

9. Sie verweisen auf Seite 7 der Begründung auf die Punkte im Kapitel 4.3.2. des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg und benennen u.a. im Zitieren des Punktes 4 folgenden Satz: Einzelhandelsgroßprojekte mit zentralrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. In dem uns vorliegenden RREP WM Stand 2016 heißt der Satz aber: Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentralrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Wir gehen davon aus, dass die Weglassung des Wortes "nicht" ohne Absicht erfolgte und ein Flüchtigkeitsfehler war, ansonsten wäre diese Stelle im Raumentwicklungsprogramm unterschiedlich interpretierbar.

10. Für uns ist abschließend nicht endgültig geklärt, ob dieses Einzelhandelsgroßprojekt nicht die Funktionsentwicklung der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche gefährdet.

Im Sinne weiterer planerischer Aktivitäten bitten wir im Vorfeld um rechtzeitige Information.

Wir bedanken uns für die gute Zusammenarbeit in dieser Legislaturperiode

und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Krimhilde Franck

Bürgermeisterin

Holger Wegner

1. stellv. Bürgermeister



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



Forstamt Grabow · Goethestraße 1a · 19300 Grabow

**Bürogemeinschaft Stadt &  
Landschaftsplanung  
Ziegeleiweg 3  
19057 Schwerin  
Per Mail an: [m.pruetz@buero-sul.de](mailto:m.pruetz@buero-sul.de)**

**Forstamt Grabow**

Bearbeitet von: Frau Janitza  
Telefon: 03 87 56 / 514 - 13  
Fax: 03 99 4 / 235 - 430  
E-Mail: [Marie.Janitza@lfoa-mv.de](mailto:Marie.Janitza@lfoa-mv.de)

Aktenzeichen: FoA30/7444.382-2018-  
007  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Grabow, 1. August 2019

**3.Änderung B-Plan LU 2 der Stadt Ludwigslust – frühzeitige Beteiligung der  
Behörden und TöB nach § 4 (1) BauGB**  
*vorläufige Stellungnahme*

Anlagen 1

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. 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:

**Zur abschließenden Würdigung von o.g. B-Plan sind noch Ergänzungen vorzunehmen.**

Die Stadt Ludwigslust beabsichtigt, im am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes gelegenen B-Plangebiet LU 2 auf einer Fläche von ca. 2,04 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Bauzentrums zu schaffen.

Der derzeit rechtsverbindliche B-Plan 2. Änderung des Bebauungsplans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ stammt aus dem Jahr 2007.

Im Norden des Geltungsbereiches grenzt Wald im Sinne des §2 LWaldG M-V an das Plangebiet an. Auch auf der gegenüberliegenden Seite der L 73 befindet sich Wald. Wald im Sinne des Gesetzes sind alle mit Waldgehölzen bestockten Grundflächen.

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](mailto:zentrale@lfoa-mv.de)  
Internet: [www.wald-mv.de](http://www.wald-mv.de)

Durch ein Zusammenwachsen des im Norden des B-Plangebietes festgelegten, mit Bäumen bestockten Grünstreifens und dem auf dem Flurstück 3, der Flur 5, Gemarkung Ludwigslust befindlichen Waldes, hat sich die nördliche Waldgrenze im Vergleich zum Jahr 2007 verschoben.

Nach § 15 (1) LWaldG M-V bedarf es einer Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart nicht, soweit Regelungen in einem Bebauungsplan oder einer städtebaulichen Satzung eine andere Nutzung vorsehen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses kein Wald nach § 2 bestand und seit dem Satzungsbeschluss weniger als zehn Jahre vergangen sind.

Da seit 2007 mehr als zehn Jahre vergangen sind, ist die Waldgrenze neu zu beurteilen.

Gemäß § 20 LWaldG M-V ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die Waldkante ist dabei die Traufkante (äußerste Kante der Äste) der Waldbäume.

Die festgestellten Waldgrenzen (weiß) mit dem zugehörigen Waldabständen (rot) sind im beigefügten Lageplan 1 gekennzeichnet.

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

Laut B-Plan soll das nördliche Baufeld an die derzeit bestehende Waldgrenze heranreichen und bauliche Anlagen innerhalb des Waldabstandes errichtet werden.

Nach § 3 Abs 1 WAbstVO M-V<sup>1</sup> dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

Das Baufeld ist mit baulichen Anlagen inkl. Verkehrsflächen und Verkaufsflächen zu unterlegen und ein aktueller und vollständiger Lageplan einzureichen. Der Lageplan ist in Papierform und als Shape-Datei einzureichen. Für jedes Gebäude, Verkehrsfläche oder Verkaufsfläche innerhalb des Waldabstandes ist eine genaue Beschreibung der Nutzung samt Grundriss und Ausstattung nachzureichen. Insbesondere ist darzulegen, dass hier kein dauerhafter Aufenthalt von Menschen vorgesehen ist.

Um § 3 Abs. 2 Nr.2 WAbstVO M-V zu prüfen, wird ein Standortgutachter der Landesforstanstalt Mecklenburg Vorpommern – Anstalt des öffentlichen Rechts beauftragt, die zu erwartende Endhöhe des Waldbestandes zu ermitteln.

In Anlehnung an § 5 WAbstVO M-V ist der betroffene Waldbesitzer vor der Zulassung einer Ausnahme nach Maßgabe des § 28 des Landesverwaltungsverfahrensgesetzes im B-Planverfahren zu beteiligen.

---

<sup>1</sup> Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Oktober 2014 (GVOBl. M-V S. 601) geändert worden ist

Soll für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine andere Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft die Forstbehörde unbeschadet der Bestimmung des §10 LWaldG M-V, ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 15 LWaldG M-V vorliegen. Demnach begründet ein rechtsverbindlicher B-Plan nicht die Genehmigungsfähigkeit nach LWaldG M-V. Insbesondere ist § 15 Abs. 4 LWaldG M-V zu prüfen.

Nach § 15 Abs. 4 Nr. 3 LWaldG M-V ist die Genehmigung einer Waldumwandlung zu untersagen, wenn die Erhaltung des Waldes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere u.a. bei fehlender Notwendigkeit einer Umwandlung der vorgesehenen Fläche für den beabsichtigten Zweck.

Daher ist darzulegen, welche Möglichkeiten oder Hinderungsgründe zur Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes ohne Waldumwandlung vorliegen (Verschiebung der Gebäude, Verkleinerung der Gebäude ...).

**Zum jetzigen Zeitpunkt kann keine Waldumwandlungserklärung nach § 15a Abs. 2 LWaldG M-V abgegeben werden.**

Nach Vorlage der Ergänzungsunterlagen ist ein erneuter gemeinsamer Termin anzustreben.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dr. Holger Voß  
Forstamtsleiter



Lageplan 1

Maßstab 1: 1000

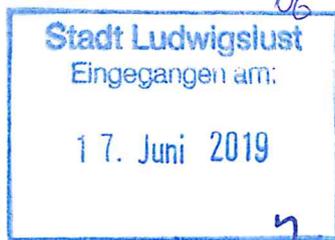


Landesforst  
Neckarburg-Verpönmern  
Mittelschiff Zehnelt  
erstellt von: Landesforst N.V.  
-Anstalt d. ö. Rechts-  
erstellt am: 26.07.2019

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

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim

Der Bürgermeister  
Stadt Ludwigslust  
Schloßstraße 38  
19288 Ludwigslust



Organisationseinheit  
Fachdienst Bauordnung, Straßen- und Tiefbau

Ansprechpartner  
Frau Hübner

Telefon 03871 722-6312 Fax 03871 722-77 6312

E-Mail gabriele.huebner@kreis-lup.de

Aktenzeichen  
BP 190033

Dienstgebäude  
Ludwigslust

Zimmer  
B 309

Datum  
13.06.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

**Betrifft:** Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

**Hier: Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum 3.Änderung des Bebauungsplanes LU 2 "Gewerbegebiet Grandweg" der Stadt Ludwigslust**

**Bezug:** Schreiben des Planungsbüros  
Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung vom 25.04.2019  
Planzeichnung M 1: 1500 vom 18.02.2019  
Begründung zum Vorentwurf vom Februar 2019 einschl. Umweltbericht

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**

Aus der Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Es ist darauf zu achten, dass es aufgrund von Bauten, Grundstückseinfriedungen etc. nicht zu einer Verschlechterung der Sichtbeziehungen im Einmündungsbereich Großer Kamp/Neustädter Straße (L 073) kommt.

An dieser Einmündung ereigneten sich bereits mehrere schwere Unfälle, sodass eine Verschlechterung der Sichtbeziehungen hier nicht tragbar ist.

Zudem sollten Grundstücksein-/ausfahrten möglichst weit von dieser Einmündung entfernt errichtet werden. Anderenfalls könnten es zu Unfällen zwischen dem Quell- und Zielverkehr des Baustoffhandels und den in die Straße Großer Kamp einbiegenden Verkehren kommen.

Seitens der Straßenverkehrsbehörde wird empfohlen, dass der Abstand solcher Ein- bzw. Ausfahrten des Baustoffhandels zur Einmündung in die L 073 nicht geringer ausfällt, als es bei der gegenüberliegenden Tankstelle der Fall ist.

Notwendig werdende Verkehrsbeschilderung ist mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen bzw. ein Verkehrszeichenplan ist zur Anordnung einzureichen.

Resultieren aus der hier vorgestellten Maßnahme Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, so gilt gemäß § 45 (6) StVO Folgendes: Die Unternehmer müssen – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der zuständigen Behörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Soweit zutreffend sind Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast mit einzureichen.

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

Im Rahmen der Beteiligung der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bestehen zum genannten Vorhaben seitens des vorbeugenden Brandschutzes unter Beachtung der nachfolgenden Punkte keine Einwände:

1. Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 1600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über 2 Stunden ist **konkret und aktuell nachzuweisen**. Hierbei sind alle Entnahmestellen im Bereich von 300 m zu erfassen.

Die Standorte und die Förderleistungen der Löschwasserentnahmestellen **sind im Plan darzustellen und in die textliche Begründung aufzunehmen**.

Bei der Sicherstellung der Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz ist die **Genehmigung des Wasserversorgungsbetriebes aktuell einzuholen** und dem Fachdienst 38 – Brand- und Katastrophenschutz-Bereich vorbeugender Brandschutz vorzulegen.

**Hinweis:** Derzeit liegen keine Angaben über die Flächen der Brandabschnitte oder Brandbekämpfungsabschnitte sowie zu den zu erwartenden Brandlasten vor. Desweiteren ist nicht geklärt, ob der neu zu errichtende Baustoffhandel über eine flächendeckende selbsttätige Feuerlöschanlage verfügen wird. Es ist somit zu prüfen ob die Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup> über 2 Stunden für den Bereich SO1 und SO2 Baustoffhandel mit Bau-/Heimwerkermarkt und geplanten Verkaufsflächen von 5000 m<sup>2</sup> Bau- und Heimwerkermarkt und 3000 m<sup>2</sup> Gartenmarkt ausreichend ist. Gemäß IndBauRL ist bei Brandabschnittsflächen > 4000 m<sup>2</sup> und fehlender selbsttätiger Feuerlöschanlage ein Löschwasserbedarf **von mindestens 3200 l/min (192 m<sup>3</sup>/h) über den Zeitraum von 2 Stunden abzusichern**.

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**

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wird durch den Fachdienst Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim folgende Stellungnahme abgegeben:

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 der Stadt Ludwigslust gibt es seitens des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim keine grundsätzlichen Einwände.

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

Der Fachdienst Regionalmanagement und Europa äußert im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 "Gewerbegebiet Grandweg" der Stadt Ludwigslust.

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

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

### **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 Denkmalsbereich.

#### **2. Bodendenkmalpflegerischer Aspekt:**

Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensbereich keine Bodendenkmale. Daher ist lediglich folgender Hinweis zu beachten:

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 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

#### Bauplanung / Bauordnung

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

#### Bauleitplanung

Nach Sichtung der o. g. Unterlagen möchte ich Ihnen zur weiteren Bearbeitung der Planungsunterlagen nachfolgende Anregungen geben.

Die Grundflächen (GRZ) ist mit 0,8 festgesetzt. Ich weise darauf hin, dass die GRZ 0,8 nicht überschritten werden darf (Kappungsgrenze). Es sei denn, die Stadt kann aus städtebaulichen Erfordernissen heraus dieses entsprechend begründen, vergl. § 17 Abs. 2 BauNVO.

Ergänzend möchte ich auf die Beachtung der Regelungen zum Umgang mit DIN-Vorschriften verweisen, diese sind den Planungsunterlagen beizufügen (ggf. als Anlage zum Gutachten o.ä.) und ein entsprechender Vermerk wo und wie diese eingesehen werden können, ist auf der Planzeichnung (z. B. im Teil B- Text) aufzuführen (vergl. Urteil BVerfG, B. v. 22.11.1983 – 2BvL 25.81 – BverfGE 65,283,291), ansonsten ist der Plan nicht ordnungsgemäß bekannt gemacht worden. Zu empfehlen wäre hierfür z. B. die Verwaltungsstelle bei der der Plan eingesehen werden kann (vergl. Bverw.G, B. v. 29.07.2010 – 4 BN 21.10 – NVwZ 2010, 1567), diese muss dann die entsprechende Rechtsnorm bereithalten – und diese wäre ja z.B. im Gutachten des Auslegungsexemplars.

Der interessierte Bürger kann so vor Ort Kenntnis über die Rechtsnorm erlangen und braucht sich die Unterlagen nicht selbst von der bundesweit eingerichteten DIN-Norm-Auslegungsstelle anfordern – ist unzumutbar! - (vergl. OVG Schleswig, U.v. 11.08.2011 – 2LB 2/11 – Juris Rn. 62).

-Vergleiche „aktuelle Rechtsprechung vom Vhw am 4.1.2013 in Rostock- Herr Prof. Dr. Sauthoff S. 49/50 Nr. 197,198,199 -

Die Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung sind entsprechend Punkt 1.2 der Begründung zu vervollständigen.

Die Planzeichenlegende und ist auf Vollständigkeit zu prüfen und ggf. zu ergänzen.

#### **FD 66 – Straßen- und Tiefbau**

##### Straßenaufsicht

Die Zufahrt zum Geltungsbereich erfolgt über öffentliche Straßen der Stadt Ludwigslust sowie über die Landesstraße L 073

Es bestehen keine Einwände oder Bedenken.

#### **FD 67 – Immissionsschutz / Abfall**

Aus Sicht des **Immissionsschutzes** kann zum oben genannten Bauvorhaben gegenwärtig keine Stellungnahme abgegeben werden.

#### Nachforderung

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

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

Es ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches die Einhaltung der IFSP bezogen auf die Fläche des Sonstigen Sondergebiets nachweist.

Dabei ist die umliegende schutzbedürftige Wohnbebauung sowie die Kleingartenanlage zu betrachten.

Des Weiteren sind die Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung nachzuweisen.

LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel in	Aufenthaltsräume in Wohnungen	in	Büroräume und ähnliches
-----	--------------------------------	-------------------------------	----	-------------------------

	dB(A)		
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

## **FD 68 – Natur, Wasser, Boden**

### Naturschutz

Belang	Betroffenheit		Erheblichkeit/Prüferfordernis		Nachforderung		Nebenbestimmungen	
	Ja	nein	Ja	nein	Ja	Nein	Ja	nein
allgemeine Belange-Veränderung der Bodenoberfläche; nicht besonders geschützte Gehölze		X						
Einzelbaumschutz (§ 18 NatSchAG M-V)		X						
Alleenschutz (§ 19 NatSchAG M-V)		X						
Naturdenkmale (Naturdenkmalverordnung Landkreis)		X						
Biotopschutz (§ 20 NatSchAG M-V)		X						
Gewässerschutzstreifen (§ 29 NatSchAG M-V)		X						
NSG (Verordnung des Landes M-V oder alter Schutz)		X						
LSG (Verordnung Landkreis)		X						
Natura 2000 (§33- § 34 BNatSchG)		X						
Artenschutz (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)	X						X	

### Artenschutz (§ 44 Abs.5 Satz 6)

#### **Hier: vorläufige Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Eine Prüfung der Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Verbotsnormen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist anhand der eingereichten Unterlagen nicht abschließend möglich.

Die eingereichten Unterlagen enthalten keine vollständigen Darlegungen zur möglichen Betroffenheit von geschützten Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten. Insofern artenschutzrechtliche Verbotsnormen des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen wären und durch Maßnahmen nicht eingehalten werden könnten, stünden der Umsetzung zwingende Vollzugshindernisse entgegen.

Die Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Arten und die Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange sind gegenüber der unteren Naturschutzbehörde darzulegen.

Die Daten der Reptilienkartierung sind nachzureichen und im AFB zu bewerten. Dabei sind ebenfalls Aussagen zu evtl. notwendigen Ersatzhabitaten (genaue Lage, Beschreibung der Fläche usw.) zu treffen und deren Eignung als Habitat nachzuweisen. Dieser Nachweis ist auch für die vorgeschlagene Ersatzfläche des Großbrandes in Groß Laasch zu erbringen.

Dabei ist die geplante Entwicklung (Wiederaufforstung der Fläche o.ä.) zu berücksichtigen. Grundsätzlich bestehen aus artenschutzfachlicher Sicht Bedenken, auf Waldflächen Ersatzhabitats für Zauneidechsen einzurichten.

Für Brutvögel / Höhlenbrüter evtl. notwendig werdende Maßnahmen (ökologische Baubegleitung usw.) sind zu vervollständigen.

Eventuell notwendige Maßnahmen sind in den Textteil B des B-Planes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ der Stadt Ludwigslust zu übernehmen.

**Hinweise:**

Nähere Hinweise zum Artenschutz entnehmen Sie bitte den im Internet publizierten Arbeitshilfen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten unter [http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz\\_merkblatt\\_eingriffe.pdf](http://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_eingriffe.pdf)

**Eine Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde kann erst nach Vorlage und Prüfung der geforderten Unterlagen abgegeben werden.**

Wasser- und Bodenschutz

	Gewässer I. und II. Ordnung	Abwas-ser	Grundwas-serschutz	Boden-schutz	Anlagen wgf. Stoffe	Hoch-wasser-schutz	Gewässer-ausbau
Keine Einwände	Sander 14.05.19	Sander 14.05.19	Salomon 24.05.19	Salomon 24.05.19	Czubak	Czubak	Czubak
Bedingungen/Aufl./ Hinw. laut Anlage							
Ablehnung lt. Anlage							
Nachforderung lt. Anlage							

**FD 70 - Abfallwirtschaft**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 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 derzeit keine Einwände oder Bedenken.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag



Hübner  
SB Bauleitplanung

FD Bauordnung  
- im Hause -

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

**Aktenzeichen: BP 190033**

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

#### **Auflagen**

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

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

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

2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
3. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
4. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

5. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module der Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
6. **Mit Einreichen der Bauantragsunterlagen ist der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim eine Schallimmissionsprognose vorzulegen. Neben der Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind auch die Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung nachzuweisen**

## **Hinweise**

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

Gez. Wandschneider  
SB Immissionsschutz

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg**



---

StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung  
Martin Prütz  
Ziegeleiweg 3  
19057 Schwerin

*Eingang: 17.6.19  
P.*

Telefon: 0385 / 59 58 6-143  
Telefax: 0385 / 59 58 6-570  
E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de  
Bearbeitet von: Heike Six

AZ: StALU WM-168-19-5122/5121-76090  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 20. Mai 2019

**3. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust**

Ihr Schreiben vom 25. April 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 nicht berührt. 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 möchte ich mitteilen, 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

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

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurden.

Im Auftrag



Henning Remus

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

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung

Martin Prütz

Ziegeleiweg 3

19057 Schwerin

07.05.2019

He

**3. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust**

Ihr Schreiben vom 25.04.2019

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

gez. Heike Heller

Verbandsingenieurin

Stadtverwaltung der Stadt Ludwigslust,  
 Fachbereich Stadtentwicklung und Tiefbau,  
 Schloßstraße 38,  
 19288 Ludwigslust,

**Btr.:** Stellungnahmen zum Vorentwurf der

„3.Änd. des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ der Stadt Ludwigslust: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB“

1. Aus städtebaulicher Sicht kann es nicht richtig sein, dass an der Haupteinfahrtstraße von der A 14 der L073 in die „Barockstadt Ludwigslust“ die in diesem Bereich durch eingeschossige Häuser geprägt ist, ein Baumarkt mit vielen offenen Großlagerflächen/Freilagerflächen (siehe derzeitige Baumarktstandort am Fliederweg) und über 50 m langen Gebäuden deren Traufhöhe 10 m bzw. 8 m und deren Firsthöhe 13 m bzw. 10 m betragen, errichtet werden soll, auch wenn es aus taktischen Gründen in zwei Sondergebiete eingeteilt wurde (SO 1 und SO 2). Diese Bauweise kann nicht im Sinne „einer geordneten städtebaulichen Entwicklung“ sein und stellt keine verträgliche oder adäquate Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild der Barockstadt Ludwigslust an dieser Stelle dar. Die in dem bestehenden B-Plan LU 2 festgesetzten Traufhöhen von 6-7 m, sollten nicht geändert werden.

Der nach B-Plan LU 2 (Stand der 2. Änderung) zulässige Baukörper mit Längen größer/gleich 50 m sollten weiterhin nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen (nach LU 2 (2. Änderung)) zulässig sein, da sich sonst das gesamte prägende Bild in der Landschaft stark verändert.

2. Eine Erweiterung des Bauzentrums am bestehenden Standort im Fliederweg ist sehr wohl möglich. Im Pkt. „7. Planungsalternativen der 3.Änd. des Bebauungsplanes LU 2 Gewerbegebiet Grandweg“ wird darauf hingewiesen, dass eine Erweiterung am bestehenden Standort im Fliederweg sehr wohl möglich ist, jedoch eine zusätzliche Fläche unter Inanspruchnahme *eines Teils der angrenzenden öffentlichen Grünflächen* benötigt wird.

Weiterhin wird keine vergleichende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für beide Standorte durchgeführt, die bei einer Abwägung zwingend erforderlich ist.

Der Programmsatz 4.1 (1) LEP M-V:

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

wird nach unserer Meinung bei der Umwandlung eines Teils des Gewerbegebietes LU 2 „Grandweg“ in das Sondergebiet SO 1 und SO 2 nicht eingehalten, Weiterhin ist auch keine Nachnutzung des derzeitigen Standortes am Fliederweg eindeutig nachgewiesen.

3. Die landesplanerischen Ziele zu Einzelhandelsgroßprojekten (4.3.2 (1)-(5) LEP M-V), sind zu beachten. Konkretisiert finden sich diese im RREP WM wieder (siehe Kapitel 2.2.2) danach wäre, wenn überhaupt der Baumarkt in den Bereich des Sondergebietes „Wöbbeliner Str.“ umzusiedeln, auch wenn es hier schon einen Bau- und Gartenmarkt gibt. In diesem Fall könnte dadurch ein Wettbewerb untereinander sogar belebt werden.
4. Die 3. Änderung des B-Plans LU 2 umfasst das Flurstück 4/8, Flur 5, Gemarkung

Ludwigslust und damit eine Fläche von ca. 2,04 ha. Die darin bebaubare Fläche ist, wenn überhaupt nur unwesentlich größer als die bereits genutzte Fläche am Fliederweg. Lediglich durch Ausnahmeregelungen ist ein flächiger Mehrwert erzielbar. Derartige Ausnahmen wie z.B. Verringerung des Waldabstandes, zumal von einem stark Kampfmittel belastetem Gebiet (man denke an den letzten Sommer als bei einem Waldbrand das Gebiet großräumig abgesperrt werden musste und nur mit schwerster Spezialtechnik wie z.B. Löschpanzer aus anderen Bundesländern und große Teile des Kampfmittelräumdienstes des Landes M-V und des THW in diesem Bereich des Waldes zum Einsatz kamen, ganz zu schweigen von dem überörtlichen Feuerwehreinsatz.

5. Aus unserer Sicht ist die verkehrstechnische Erschließung für ein Gewerbegebiet wie es sich derzeit darstellt sehr wohl, für ein Sondergebiet mit Bau- und Gartenmarkt von der Straße Großer Kamp im nahen Einmündungsbereich zur L 073 aufgrund des zu erwartenden Besucherstromes nicht gegeben.

In der 3.Änd. des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ der Stadt Ludwigslust: Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind hierzu weder Hochrechnungen von vergleichbaren Objekten noch Prognosen über das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen noch über die verkehrstechnische Situation des zusätzlich zu erwartenden Verkehrs Einmündungsbereich Großer Kamp zur L 073 gemacht worden. An dieser Einmündung hat es im zurück liegendem Jahr aufgrund des starken Verkehrs auf der L073 einen tödlichen Unfall gegeben.

Weiterhin ist eine fußläufige Erschließung wie sie zu einem Bau- und Gartenmarkt gehört in keinsten Weise vorhanden und der „3. Änderung des B-Plan LU 2 ...“ auch nicht vorgesehen.

6. Entsprechend dem rechtsverbindlichen B-Plans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ mit Stand der 2. Änderung sind:

*Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (0,8), die maximale Zahl der Vollgeschosse (1) und die maximale Traufhöhe (7 m) bestimmt. Die abweichende Bauweise lässt Gebäudelängen über 50 m bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu. Desweiteren sind Grünflächen mit Pflanz- bzw. Erhaltungsgeboten festgesetzt. Weitere das Plangebiet der vorliegenden 3. Änderung betreffende planungsrechtliche Festsetzungen bestehen unter anderem bei zuzüglich:*

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

festgesetzt und es sollte aus städtebaulicher Sicht auch keine Ausnahmen/Beugungen des bestehenden Rechtszustandes zugelassen werden, um ein Sondergebiet, für einen Bau- und Gartenmarkt in dieses Grundstück hinein zu zwingen.

7. Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass es sich bei Bau- und Gartenmärkten um Räume mit Ansammlungen von Personen handelt. Weiterhin sei an dieser Stelle nochmals auf die angrenzenden Kampfstoff belasteten Waldgebiete mit entsprechenden Folgewirkungen verwiesen(siehe auch Pkt. 4).

Eine Erweiterung der nördlichen Baugrenze in den 30 m Waldabstand darf insbesondere unter den v.g. Umständen nicht zugestimmt werden.

Eine Erweiterung des Baufeldes nach Westen, um die Unterbringung der geplanten

Gebäuden auf dem Baugrundstück zu ermöglichen, kann aus unserer Sicht nicht zugestimmt werden, da sich hier eine Knickhecke anschließt. Hierbei ist anzumerken, dass anscheinend schon im Vorgriff auf das noch laufende B-Planverfahren hier in die naturschutzlich relevanten Knick eingegriffen wurde. Es stellt sich die Frage, auf welcher Rechtsgrundlage hier bereits in die Natur in sehr erheblichem Maße eingegriffen wurde. Von ein „auf den Stock setzen des Knicks „ kann hier keine Rede sein, wenn man sich den bereits entstandenen naturschutzrechtlichen Schaden ansieht. Auch wurden bereits Bäume (anscheinend im Vorgriff auf die 3.Änd. des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ ) gefällt, auch hier ist unklar auf welcher Rechtsgrundlage in die Natur eingegriffen wurde.

8. Da der Flächenbedarf des vorgesehenen Bau- und Gartenmarktes im Gewerbegebiet LU 2 nur unter erheblichen städtebaulich nicht zu vertretbaren Änderungen („Anpassungen“) wie Bau in den Bereich der 30 m Waldabstandsgrenze, überdimensional große Gebäude mit Traufhöhen von 12 m und Firsthöhen von 14 m in die vorgesehene Fläche hinein gepresst werden soll, ist aus unserer Sicht die „3. Änd. des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ abzulehnen.
9. Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt zu gewährleisten und dieses im Nahbereich des Löschojektes. Es ist fraglich, wie der Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) für den Zeitraum von 2 Stunden am Ende der Stadt Ludwigslust aus welchen Hydranten bereitgestellt werden kann und bei deren Abstand zum Löschojekt, auch die Feuerwehr Ludwigslust mit ihrer technischen Ausrüstung in der Lage ist.
10. Die Rodung von 10 Bäumen nach Tabelle 12 ist nicht verhältnismäßig und konnte bei einer Alternativeprüfung (d.H. Erweiterung des Baumarktes am jetzigen Standort am Fliederweg versus Ansiedlung im Sondergebiet Wöbbeliner Straße aber auch versus bei Ansiedlung im Gebiet „Dolsche Tannen“ oder „Stüdekoppeln“ in denen sich bereits eine vergleichbare Baukörperstruktur befindet und die auch eine vergleichbar gute Anbindung an die A 14 haben) vermieden werden.
11. Zusammenfassend ist anzumerken, dass:
  1. keine tiefgreifende Alternativprüfung zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme erfolgt ist und der derzeitige Standort am Fliederweg bei entsprechender Überplanung sehr wohl eine gute Alternative darstellen würde.
  2. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Veränderung der im B-Plan LU 2 festgelegten Rahmenbedingungen wie z.B. Traufhöhe Firsthöhe Waldabstand, Abstand von Hecken und Büschen nicht geboten und würde das Stadtbild der Barockstadt Ludwigslust mit der Einfahrtstraße L 073, welche durch eingeschobene Hartdachhäuser geprägt ist, sehr negativ durch einen „überdominanten Zweckbau“ und die vorgesehenen Freilagerflächen (siehe hier auch derzeitiger Zustand des Baumarktes am Fliederweg) im unmittelbaren Haupteinfahrtsbereich der Stadt beeinflussen.
  3. Die verkehrstechnische Erschließung ist im Bereich des Großen Kamp für den zu erwartenden Besucherverkehr weder für Fußgänger noch für den Straßenverkehr gegeben.
  4. In unmittelbarer Nähe zu einem stark Kampfmittel belasteten Gebiet ist es nicht geboten einen Bau- und Gartenmarkt mit erheblichen Personenverkehr zu errichten, da die Auswirkungen aus diesem nahen stark Kampfmittel belastetem Gebiet noch nicht absehbar sind.
  5. Die natürliche derzeitige Waldkante mit ihrem Unterwuchs sollte nicht aufgerissen und der bestehende Bereich der 30 m Waldabstandsgrenze sollte eingehalten werden und nicht, um nur zwingend in die sehr begrenzte Fläche einen Bau- und Gartenmarkt hinein zu zwängen, unterlaufen werden.
  6. Der derzeitige Knick/Hecke sollte mit seinen vielen Vogelbrutnestern vollumfänglich aus

naturschutzrechtlicher Sicht erhalten bleiben. In dieser Hecke befinden sich zum Teil auch Gehölze die selbst unter den Bedingungen des vorherigen Staatssystems nicht angetastet wurden und schon vor mehr als 50 Jahren als für Norddeutschland erhaltenswert galten. Auch die in diesem Knick integrierten Einzelbäume sind für das Landschaftsbild prägend, dienen den in der Region heimischen Groß- und Greifvögel als ersten Rast- und ggf. als Nistplatz und müssen erhalten bleiben.

Ludwigslust den 28.05.2018