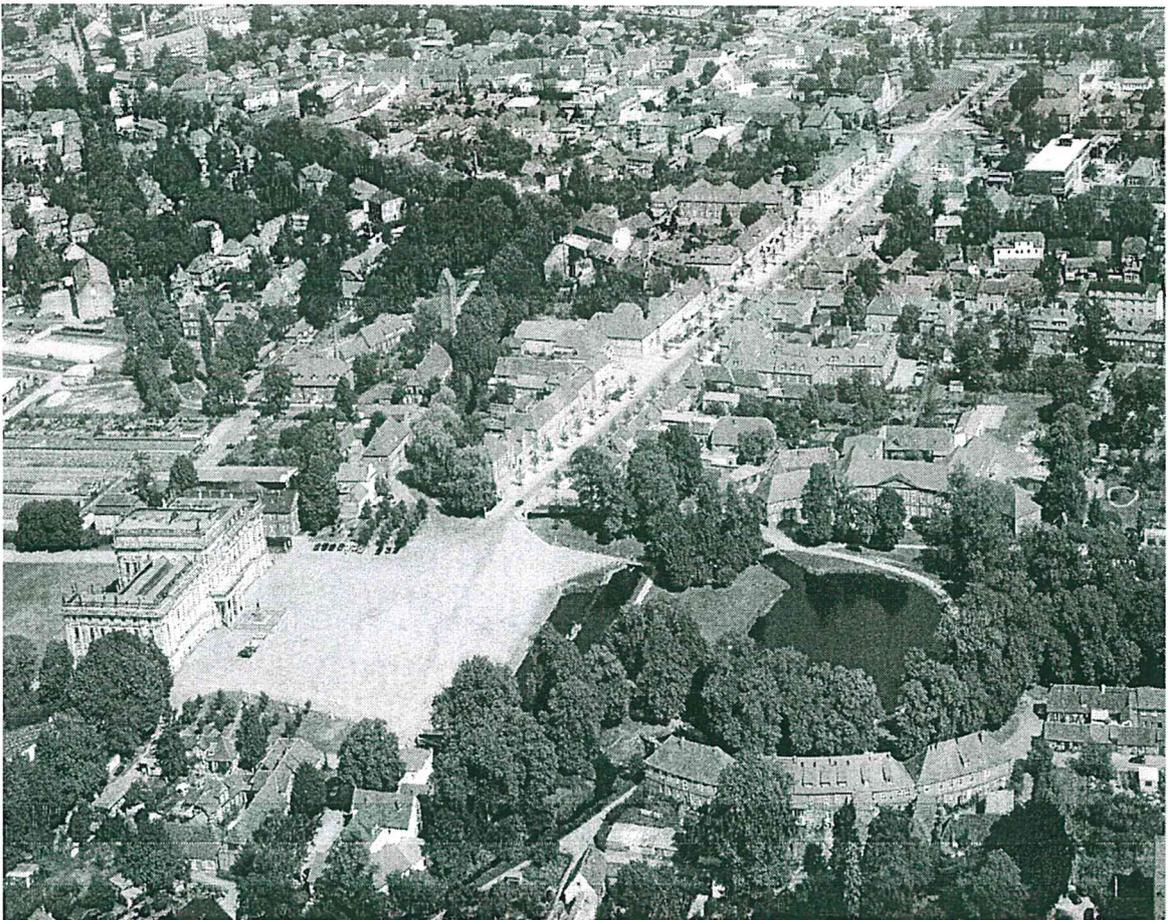

Begründung

zum Einfachen Bebauungsplan LU 20 „Prinzenpalais“ in Ludwigslust



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1.0 Allgemeines	2
1.1 Aufstellungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan LU 20 „Prinzenpalais“ und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	2
1.2 Kartengrundlage	2
1.3 Rechtsgrundlagen	2
1.4 Bestandteile des einfachen Bebauungsplanes	3
2.0 Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele	3
2.1 Anlass der Planaufstellung und Planungsziele	3
2.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
2.3 Einordnung in die Ziele des Flächennutzungs- und Rahmenplanes	4
3.0 Bestandsstrukturen innerhalb des Plangeltungsbereiches	5
4.0 Planerische Zielsetzungen	5
5.0 Inhalt des einfachen Bebauungsplanes	6
5.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	6
5.1.1 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	6
5.1.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	7
5.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	7
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4 Verkehrsflächen	9
5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	10
5.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen	10
5.7 Flächennachweis	12
6.0 Grün- und Freiflächen und Ausgleichsmaßnahmen	12
6.1 Vorhandene Grünflächen und Vegetation	13
6.2 Ausgleichsmaßnahmen	13
6.2.1 Flächenbilanz	13
6.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	13
7.0 Verkehrstechnische Erschließung / Technische Ver- und Entsorgung	14
7.1 Verkehrstechnische Erschließung	14
7.2 Ruhender Verkehr	15
7.3 Wasserversorgung	15
7.4 Abwasserentsorgung	16
7.4.1 Schmutzwasser	16
7.4.2 Niederschlagswasser	16
7.5 Energieversorgung	17
7.6 Gasversorgung	17
7.7 Telekommunikation	18
7.8 Müll- und Abfallbeseitigung	18
8.0 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	18
8.1 Umgang mit denkmalgeschützten Objekten	18
8.2 Verhalten bei Bodendenkmalfunden	19
8.3 Boden	19
8.4 Altlasten	20
8.5 Munitionsfunde	21
8.6 Lage im Trinkwasserschutzgebiet	21
8.7 Immissionsschutz	21
8.8 Schutz von Vermessungspunkten und Grenzsteinen	21
8.9 Sonstiges	22
9.0 Beschluss über die Begründung	22
10.0 Anlage	

1.0 Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss zum einfachen Bebauungsplan LU 20 „Prinzenpalais“ und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Stadtvertretung Ludwigslust hat am 01.03.2000 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes LU 20 "Prinzenpalais" mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den Blockinnenbereich beschlossen.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden: durch die „Schloßstraße“
- im Osten: durch die „Gartenstraße“
- im Süden: durch die „Clara-Zetkin-Straße“ und
- im Westen: durch die Straße „Am Bassin“

Zum Plangeltungsbereich zählen nachfolgende Flurstücke aus der Gemarkung Ludwigslust, Flur 11:

238/1, 239/1, 240/3, 241/1, 241/2, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249/1, 249/2, 250/3, 250/4, 251, 252, 253, 254, 255/1, 255/2, 256, 257, 258, 259, 260, 261/1, 261/2, 262, 263/1, 263/4, 263/7, 263/9, 263/10, 264, 265, 266, 267/1, 267/2, 268, 269/1, 270/2, 270/3 und 271.

1.2 Kartengrundlage

Für den einfachen Bebauungsplan LU 20 „Prinzenpalais“ der Stadt Ludwigslust dient der Vermessungsplan vom 09.03.2000 im Maßstab 1:500 als Grundlage.

Für diesen Vermessungsplan wurden die Katastergrenzen aus der Flurkarte im Maßstab 1:967 grafisch ermittelt. Für die absolute Lage der Grenzen wird aus diesem Grund keine Gewähr übernommen. Es können keine Grenzabstände zu topografischen Einrichtungen, wie z. B. Häuser, Zäune, Mauer, abgeleitet werden.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der einfache Bebauungsplan LU 20 „Prinzenpalais“ der Stadt Ludwigslust wird auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. - I, S. 2141, berichtigt 1998, S. 137) erstellt.

Weiterhin findet für den einfachen Bebauungsplan die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. - I, S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) Anwendung.

In der Planzeichnung werden die Darstellungen in Anlehnung an die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. - I 1991, S. 58) vorgenommen. Die Rechtsgrundlagen werden gemäß § 9 BauGB in der Planzeichenerklärung dargestellt.

Grundlage der Ausarbeitung des Planentwurfes bildet weiterhin die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 468, 612) sowie die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 29, berichtigt S. 890), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung vom 09. August 2000 (GVOBl. M-V S. 360).

1.4 Bestandteile des einfachen Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des einfachen Bebauungsplanes LU 20 „Prinzenpalais“ der Stadt Ludwigslust besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung des einfachen Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500
- Teil B: Textliche Festsetzungen zum einfachen Bebauungsplan
- Verfahrensübersicht.

Dem einfachen Bebauungsplan wird die Begründung, in der die Ziele, Zwecke und die wesentlichen Auswirkungen dargestellt werden, beigelegt.

Ein separater Grünordnungsplan wurde nicht erstellt. Die notwendigen Ermittlungen zum Bestand, Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen wurden mit in der Begründung erläutert. Die entsprechenden Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) eingearbeitet.

2.0 Erfordernis der Planaufstellung und Planungsziele

2.1 Anlass der Planaufstellung und Planungsziele

Für die Realisierung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Neuordnung des städtischen Blockinnenbereiches erforderlich.

Der Blockinnenbereich soll aufgrund seiner einmaligen Größe eine Nutzungsverdichtung mit einer Hauptnutzung rückwärtig des denkmalgeschützten Prinzenpalais und der rückwärtigen Grundstücke der Clara-Zetkin-Straße erhalten. Trotz der Nutzungsverdichtung sollen Bereiche für privat genutzte Grünflächen erhalten bleiben. Darüber hinaus sollen die historischen Baustrukturen gesichert bzw. städtebauliche Missstände, z. B. Bereich Hotel, Nebengebäude, neu geordnet werden.

Da es sich in diesem Bereich hauptsächlich um die Überplanung des vorhandenen historischen Bestandes handelt, der vollständig verkehrstechnisch erschlossen ist, wird die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für ausreichend angesehen.

2.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Hinsichtlich der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung ist die Stadt Ludwigslust nach dem 1. Landesraumordnungsprogramm als Mittelzentrum mit Teilfunktion ausgewiesen. Das 1. Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern wird untersetzt durch das vorliegende Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg.

So ist u. a.:

- Ludwigslust als Versorgungskern und Kristallisationspunkt für soziale, kulturelle und wirtschaftliche Einrichtungen im ländlichen Raum vorrangig zu entwickeln,
- die Bevölkerung des Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Wegeentfernung zu versorgen,
- Ludwigslust als hervorgehobener räumlicher Entwicklungsschwerpunkt so zu entwickeln, dass eine gute Versorgung mit Bildungs-, Gesundheits-, Kultur-, Sport- und Einkaufseinrichtungen erreicht wird.

Die im einfachen Bebauungsplan festgesetzten Planungsziele, die Sicherung und Wiederherstellung der historischen Bebauungsstrukturen mit Erweiterungsmöglichkeiten, entsprechen somit den Zielsetzungen des Regionalen Raumordnungsprogramms.

2.3 Einordnung in die Ziele des Flächennutzungs- und Rahmenplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust ist seit dem 20.03.1998 rechtswirksam. Der einfache Bebauungsplan LU 20 „Prinzenpalais“ wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser weist für das Plangebiet Wohnbauflächen und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule aus. Der Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes LU 20 „Prinzenpalais“ als Bestandteil des denkmalgeschützten Gesamtensembles aus, so dass den Belangen des Denkmalschutzes eine besondere Priorität zukommt.

Die ausgewiesene Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen bezieht sich auf die Grundstücke des ehemaligen Prinzenpalais, in welchem bis 1998 das Internat der Schwerhörigenschule angesiedelt war. Dieses ist im April 1998 in das Gebäude der Berufsschule der BBS „Start“ GmbH umgezogen, so dass das ehemalige Prinzenpalais seither einen Leerstand aufweist.

Das Ziel der Stadt Ludwigslust ist es nun, diesem Leerstand mit dem einfachen Bebauungsplan LU 20 „Prinzenpalais“ entgegenzuwirken und eine neue Nutzung für die Gebäude zu ermöglichen. Die Fläche ist derzeit als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule im Flächennutzungsplan festgeschrieben. Die Festsetzung der Fläche als Gemeinbedarfsfläche ändert sich, da die neue Nutzung - Errichtung einer altengerechten Wohnanlage in Verbindung mit sozialen und kommunikativen Einrichtungen für die Bewohner - einer Nutzungsfestsetzung Wohnen in Verbindung mit Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke entspricht. Die Fläche des Prinzenpalais muss in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb der vorhandenen Wohnbaufläche auch als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die umgebenden Flächen sind ohnehin als Wohnbauflächen festgeschrieben und innerhalb eines Wohngebietes sind Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Das würde einer nachrichtlichen Übernahme bzw. einer Korrektur aufgrund neuer Sachverhalte entsprechen und nicht die Grundzüge der Flächennutzungsplanung berühren. Im 2. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wird die nachrichtliche Übernahme eingearbeitet.

Die Grundzüge der Flächennutzungsplanung wurden somit durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes nicht berührt und der einfache Bebauungsplan LU 20 „Prinzenpalais“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Darüber hinaus befindet sich der Plangeltungsbereich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt“ der Stadt Ludwigslust und somit im Geltungsbereich der Sanierungssatzung der Stadt Ludwigslust, sowie im Geltungsbereich der Erhaltungs-, Gestaltungs- und Werbesatzung der Stadt Ludwigslust. Auf der Grundlage des städtebaulichen Rahmenplanes „Altstadt Ludwigslust“ wurde ein Entwurf zur Bereichsplanung Schlossplatz, Bassin und Kirchenplatz / Schloßstraße, Gartenstraße und Clara-Zetkin-Straße erarbeitet. Ziel der Bereichsplanung ist die Schließung der Raumkante zur Clara-Zetkin-Straße, die städtebauliche Neuordnung des Blockinnenbereiches mit einer geringfügigen Verdichtung, so dass eine einheitliche Bebauungsgrenze entsteht und der Blockinnenbereich für private und halb-/öffentliche Grün-/Freiflächen genutzt werden kann. Langfristig und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur ist der Hotelneubau im Falle eines Abganges in stadtbildverträglicher Bebauungsstruktur neu zu errichten oder zu ändern

Der einfache Bebauungsplan stellt die Konkretisierung zur Bereichsplanung unter Beachtung der gesamtstädtischen Entwicklung dar. Abweichungen zur Bereichsplanung, insbesondere bezüglich der überbaubaren Flächen, der Geschossigkeit und der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen, werden im Bauleitplanverfahren geprüft.

3.0 Bestandsstrukturen innerhalb des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Altstadt von Ludwigslust und ist Bestandteil bzw. grenzt an eine der kulturhistorisch und städtebaulich bedeutsamsten Achsen (Schloss-Bassin-Kirche) der Stadt Ludwigslust.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die innerörtlichen Straßen: Schloßstraße, Gartenstraße, Am Bassin und Clara-Zetkin-Straße, die gleichzeitig die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz bildet.

Die Bebauung entlang der Straße „Am Bassin“ und der Schloßstraße wird geprägt durch zweigeschossige Backsteinbauten mit Walm- bzw.- Krüppelwalmdächern mit entsprechenden Anbauten und Nebengebäuden, wobei der neue Anbau des Hotels aufgrund seiner Baustruktur als städtebaulicher Missstand zu bewerten ist.

Die Gebäude werden hauptsächlich im Erdgeschoss für Läden und Dienstleistungseinrichtungen und im Ober-/Dachgeschoss durch Wohnungen genutzt. Die Ausnahme bildet das Hotel „d´Weimar“.

Die Bebauung entlang der Gartenstraße ist vorwiegend gekennzeichnet durch zurückgesetzte 2-geschossige Mehrfamilienhäuser aus Backstein und mit Walm-/Krüppelwalmdächern mit Vorgarten- und Hofbereichen. Die Vorgärten sind durch schlichte Rasenflächen gestaltet und auf den Höfen stehen z. T. Garagengebäude.

Entlang der Clara-Zetkin-Straße befinden sich großzügige 1- und 2-geschossige Stadtvillen mit großen Grundstücken, die weit in den Blockinnenbereich hinein ragen und z. T. auch rückwärtig mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut sind. Die Gebäude werden vorwiegend zum Wohnen und teilweise für Dienstleistungseinrichtungen (Praxen) genutzt. Auf dem Grundstück der Clara-Zetkin-Straße 7/7a ist ein Bauhof angesiedelt.

Auf einem der Grundstücke am Bassin befindet sich ein Kinderspielplatz zugehörig zum Kindergarten Alexandrinienstift am Bassin 21/22. Weiterhin befindet sich hier die Bebauung des ehemaligen Prinzenpalais, zweigeschossige Backsteinbauten mit Walm-/Krüppelwalmdächern, das momentan leer steht. Als städtebauliche Beeinträchtigung ist das im Blockinnenbereich liegende Heizhaus, das für die Beheizung der Gebäude des ehemaligen Prinzenpalais genutzt wurde, mit seinem relativ hohem Edelstahlschornstein zu bewerten.

Im Blockinnenbereich befindet sich eine relativ große Anzahl privat genutzter Gärten. Zusätzlich ist neben einzelnen Großbäumen an der Bebauungsgrenze zur Clara-Zetkin-Straße ein erhaltenswerter Baumbestand zu verzeichnen.

Alle Hauptgebäude, mit Ausnahme der Gartenstraße 6-14, sind Einzeldenkmale.

4.0 Planerische Zielsetzungen

Mit dem einfachen Bebauungsplan LU 20 „Prinzenpalais“ der Stadt Ludwigslust wird ein innerstädtischer Standort, der gekennzeichnet ist durch überwiegend historisch geprägte Bausubstanz, überplant.

Grundlegendes Ziel der Stadt Ludwigslust ist es, mit diesem einfachen Bebauungsplan planungsrechtliche Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nutzungsverdichtung des Blockinnenbereiches zu schaffen, ohne die Blockstruktur grundsätzlich zu zerstören und gleichzeitig den inneren Grünbereich zu erhalten. Aufgrund der Größe des Blockinnenbereiches

kann eine entsprechende bauliche Verdichtung mit der Hauptnutzung Wohnen umgesetzt werden. Allein aus der Bestandsregelung heraus ergibt sich jedoch die Notwendigkeit, eindeutige Regelungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Geschossigkeit und der überbaubaren Grundstücksflächen zu treffen.

Das Quartier des städtebaulichen Rahmenplanes Schlossplatz, Bassin und Kirchenplatz / Schloßstraße, Gartenstraße und Clara-Zetkin-Straße stellt sich gleichbedeutend mit dem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes LU 20 „Prinzenpalais“ dar und ist im Vergleich zu den anderen Quartieren des städtebaulichen Rahmenplanes geprägt durch seine Größe des unbebauten Blockinnenbereiches und durch seine zum Teil sehr hohen ortsbildprägenden Blockrandgebäude, die bis auf einige wenige Ausnahmen (nur Gartenstraße 6 - 14) als Einzeldenkmale festgeschrieben sind. Somit kann dieses Quartier aus städtebaulichen Gesichtspunkten und im Interesse erweiterter Nutzungsmöglichkeiten eine Innenverdichtung und eine höhere Baumasse vertragen. Das Ziel dieses einfachen Bebauungsplanes besteht unter Beachtung der städtebaulichen Anforderungen darin, sinnvolle Nutzungsvarianten in Verbindung mit der Erhaltung und Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz zuzulassen. Der Standort Prinzenpalais gehört zu dem kulturhistorisch bedeutsamsten Ensemble Schloss - Bassin - Kirchenplatz - Stadtkirche der Stadt Ludwigslust und einem drohenden Gebäudeleerstand sollte entgegengewirkt werden mit dem Ziel, Nutzungen zuzulassen, die mit der Umgebung harmonieren und auf diese positiv abstrahlen, so dass das Ensemble Schloss - Kirche weiter auch an überregionaler Bedeutung gewinnt. Die geplante altengerechte Wohnanlage könnte diese Forderungen durchaus erfüllen.

Gleichzeitig ist eine Bebauungsverdichtung rückwärtig der Clara-Zetkin-Straße mit Einzelhäusern vorgesehen, um auch hier eine innerstädtisch typische Bebauungsverdichtung den Grundstückseigentümern zu ermöglichen.

5.0 Inhalt des einfachen Bebauungsplanes

5.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangeltungsbereich durch die Festsetzung

- der Bauweise - offene oder abweichende oder geschlossene
- der Anzahl der Vollgeschosse und
- der Festsetzung der Traufhöhe der Gebäude über HN bestimmt.
- Auf weitere Festsetzungen wird im Rahmen des einfachen Bebauungsplanes verzichtet, da die Grundstücke bereits überwiegend bebaut sind. Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten werden durch die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt.

5.1.1 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es erfolgt die zwingende Festsetzung der Zweigeschossigkeit für die als Einzeldenkmal festgeschriebenen Hauptgebäude der Schloßstraße, der Gartenstraße 2 und 4 sowie für das Prinzenpalais (Am Bassin 23-26). Es soll damit erreicht werden, dass die historische Bebauungsstruktur erhalten und in einigen Teilbereichen wieder hergestellt wird.

Die Festsetzung der Zweigeschossigkeit erfolgt für die Baulücke in der Clara-Zetkin-Straße sowie für raumkantenprägende Anbauten an die historische Bausubstanz. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um solche Anbauten, die gleichzeitig durch Baulinien (zumindest einseitig) gefasst sind.

Die Eingeschossigkeit im Plangeltungsbereich wird für Nebengebäude und teilweise für Anbauten an die denkmalgeschützte Bausubstanz sowie für das neue Baufeld im Teilgebiet 4 festgesetzt. Durch die Eingeschossigkeit für die Hauptgebäude im Teilgebiet 4 soll ein harmonischer städtebaulicher Übergang von der Bebauung zu den Freiflächen im Blockinnenbereich erreicht werden und eine optische Bebauungsgrenze darstellen.

Die Begrenzung auf zwei Wohnungen pro Haus in diesem Teilgebiet soll der kleinteiligen Bebauung entsprechen, gleichzeitig aber auch veränderliche Bedürfnisse der Bewohner (z. B. Mehrgenerationswohnen) ermöglichen.

Für die Nebengebäude und teilweise auch für Anbauten wurde die 1-Geschossigkeit festgesetzt, um zum einen auch hier den städtebaulichen Übergang zum Blockinnenbereich zu gestalten und zum anderen die Belichtung stark überbauter Grundstücke zu gewähren.

Die Dreigeschossigkeit wird nur für die Anbauten, die als Neubauten an das denkmalgeschützte Prinzenpalais zulässig sind, festgesetzt. Denkmalpflegerische Gesichtspunkte stehen dieser Festsetzung nicht entgegen, wobei die Dreigeschossigkeit keine allgemeingültige Regelung für die historische Altstadt von Ludwigslust darstellt, sondern als Ausnahmeregelung für das Teilgebiet 5 des einfachen Bebauungsplanes LU 20 „Prinzenpalais“ gilt. Das Gesamtensemble des Prinzenpalais stellt an sich schon einen prägenden und sehr großen Baukörper dar, der somit durch hohe Raumhöhen und eine hohe First- und Traufhöhe gekennzeichnet ist. Die schon vorhandene große Baumasse verträgt durchaus wesentlich niedriger gehaltene dreigeschossige Anbauten, insbesondere unter der Maßgabe, dass in den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen festgeschrieben wird, dass die Dächer der Neubauten im Teilgebiet 5 nur als flachgeneigte Satteldächer auszubilden sind. Die Festsetzung der Dreigeschossigkeit, gepaart mit der Festsetzung des flachgeneigten Satteldaches und unter dem Gesichtspunkt, dass bei modernen Bauten wesentlich niedrigere Raumhöhen auch unter Beachtung der wirtschaftlichen Aspekte realisiert werden, verträgt das gesamte Quartier die geplante Baumasse. Als zwingende Festsetzung wird jedoch festgesetzt, dass die geplanten Anbauten im Teilgebiet 5 die vorhandenen Firsthöhen der Bebauung Am Bassin 23 - 26 (Prinzenpalais) und der Hauptgebäude der Schloßstraße 1 - 15 nicht überschreiten. Zu diesem Zweck wurde rechtseindeutig für jedes zur Bearbeitung erforderliche Hauptgebäude die Firsthöhe über HN in der Planzeichnung vermerkt.

5.1.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Zur Vermeidung eines unmaßstäblichen Heraushebens von Baukörpern aus dem Gelände bzw. in Bezug auf die vorhandene Bebauung wurde die Höhe bzw. die Höhenlage der baulichen Anlagen in den rückwärtigen Bereichen vorgenommen. Somit sind die eingeschossigen Gebäude nur mit einer maximalen Traufhöhe von 3,50 m in Bezug auf die Höhe der nächstgelegenen Fahrbahn festgesetzt. Als Bezugspunkt ist die Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Straße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlage zu betrachten. Die Traufhöhe wird mit der Oberkante Dachrinne definiert. Aufgrund der stadtbildprägenden Bedeutung der Gebäude entlang der Schloßstraße und am Bassin darf die rückwärtige Bebauung am Bassin die Firsthöhen dieser Gebäude nicht überschreiten.

5.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan überwiegend um eine bestandsorientierte Planung (Festsetzung des Bestandes), so dass sich die Bauweise schlüssig aus dem Bestand

heraus selbst darstellt. Die Bebauung entlang der Schloßstraße und am Bassin 23-27 sowie Gartenstraße 2-4 ist durch unterschiedliche Grenzabstände untereinander und durch traditionelle Brandgassen/-gänge gekennzeichnet, die auch zukünftig eingehalten werden. Bei Baumaßnahmen erfolgt die Beurteilung der Bebauung gemäß § 34 BauGB.

Da es sich in der Gartenstraße und in der Clara-Zetkin-Straße im Bestand um Einzelhäuser handelt und diese Bebauungsstruktur auch zukünftig umgesetzt werden soll, wurde für diesen Bereich keine Bauweise festgesetzt. Bei Baumaßnahmen erfolgt die Beurteilung der Bauweise gemäß § 34 BauGB.

Mit der geschlossenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 bilden die Nebengebäude entlang der Straße „Am Bassin“ eine Ausnahme im Plangeltungsbereich. Planungsziel ist es, hier die Bebauungsstruktur der gegenüberliegenden Nebengebäude der Bebauung Am Bassin Nr. 16-22 aufzugreifen und den Straßenraum städtebaulich zu fassen.

Für die Nebengebäude/Garagen im Teilgebiet 5 auf dem Flurstück 263/10 wurde die abweichende Bauweise a₁ festgesetzt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise liegt in der Unterschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen zum Flurstück 264. Zur Umsetzung der städtebaulichen Gestaltungsabsicht (durchgängige Bebauung) sowie der optimalen Erschließung der Nebengebäude/Garagen ist die Bebauung entlang der Grundstücksgrenze erforderlich. Gründe des Brandschutzes stehen dem nicht entgegen. Da die geplanten Gebäude nördlich des Kinderspielplatzes liegen, ist die Besonnung und Belichtung des Spielplatzes weiterhin gewährleistet. Nachteile entstehen somit für das Flurstück 264 nicht.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen der Baugrenzen und Baulinien sichern die stadtgestalterischen Absichten. Die Festsetzungen sind erforderlich, um die gewünschten Straßenraumbegrenzungen und Raumbildungen tatsächlich entstehen zu lassen und zu sichern. Aus diesem Grund wurden die denkmalgeschützten Gebäude (Einzeldenkmale) der Schloß- und Gartenstraße sowie Am Bassin straßenseitig durch Baulinien gesichert. Die rückwärtigen und teilweise auch die seitlichen Begrenzungen der einzelnen baulichen Anlagen erfolgt durch die Festsetzung mittels Baugrenzen. Mit dieser Kombination besteht ausreichend Spielraum, um das städtebauliche Konzept für das Planungsgebiet umzusetzen, welches hauptsächlich in der Erhaltung bzw. in der Wiederherstellung der historischen Bebauungsstruktur besteht und zum Teil eine Bebauungsverdichtung im Blockinnenbereich beabsichtigt.

Teilgebiet 1

In der Schloßstraße und westlich der Gartenstraße werden die Baugrenzen entlang der Hauptgebäude festgesetzt, um eine einheitliche Dachlandschaft mit gleicher Dachneigung und Firsthöhe auch zukünftig in der Schloßstraße zu erhalten. Ausnahme hierbei bildet die Schloßstraße 15. Die Häuser Schloßstraße 1-3, 5-11/13 und 17-23 bilden durch ihre Grenzbebauung geschlossene Gebäudeensemble mit zwei Endhäusern mit gleicher Dachneigung und Firsthöhe. Dies ist aus denkmalpflegerischen Aspekten zu erhalten.

Die Schloßstraße 15 ist eine zurückgesetztes Einzelgebäude mit einem kleinen Vorplatz und bildet eine Besonderheit in diesem Ensemble. Der Hotelanbau Schloßstraße 15 wird aufgrund seiner Bebauungsstruktur, Baumasse und damit verbundenen Dachausführung im Blockinnenbereich als städtebaulicher Missstand eingestuft.

Mit der Festsetzung der Baulinie durch die vorhandenen Gebäudeteile des Hotels (Schloßstraße 15) soll zukünftig gesichert werden, dass die historisch typischen, seitlichen Zuwegungen an den zurückgesetzten Gebäuden der Schloßstraße auch wieder hier am Hotelge-

bäude umgesetzt werden. Gleichzeitig ist mit der Festsetzung den Baulinien/Baugrenzen eine klare Baukörperstruktur vorgegeben.

Der B-Plan stellt eine langfristige Planung dar. Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen beziehen sich auf den Fall des Abganges des Gebäudes Schloßstraße 15 und einen notwendigen Neubau. Es ist nicht Planungsziel der Stadt, das vorhandene Hotel in seinen Nutzungsstrukturen zu verändern. Aus diesem Grund wurden die außerhalb der Baulinien liegenden Bauteile auch nicht als zukünftig wegfallenden Anlagen gekennzeichnet.

Für die Schloßstraße begrenzt sich die Überschreitung der Baulinie nur auf die historisch vorhandenen Balkone, die aus denkmalpflegerischer Sicht zu erhalten und wieder herzustellen sind.

Teilgebiet 2

Die Hauptgebäude der Gartenstraße 6-14 liegen im Denkmalschutzensemble und sind aufgrund des städtebaulichen Denkmalschutzes in ihrer baulichen Bestandsstruktur zu erhalten. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, werden für diese Gebäude keine Festsetzungen mittels Baulinie und Baugrenze getroffen. Eine Beurteilung eventueller baulicher Maßnahmen erfolgt gemäß § 34 BauGB sowie durch die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege im konkreten Bauantrags- bzw. Sanierungsverfahren.

Teilgebiet 3

Die Gebäude der Clara-Zetkin-Straße 7, 9 und 13 sind Einzeldenkmale. Gemäß § 6 DSchG M-V besteht für diese Gebäude eine Erhaltungspflicht.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, werden für diese Gebäude keine Festsetzungen mittels Baulinie und Baugrenze getroffen. Eine Beurteilung eventueller baulicher Maßnahmen erfolgt gemäß § 34 BauGB sowie durch die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege im konkreten Bauantrags- bzw. Sanierungsverfahren.

Für die mögliche Lückenbebauung Clara-Zetkin-Straße 11 werden Festsetzungen durch Baulinie und Baugrenze getroffen, um ein harmonisches Einfügen des Neubaus zu gewährleisten.

Teilgebiet 5

Für die denkmalgeschützten Gebäude werden die Baulinien und Baugrenzen entsprechend der Grundrissflächen der Hauptgebäude festgesetzt. Für den rückwärtigen Anbau / Neubau erfolgt eine Öffnung des Baukörpers zum Blockinnenbereich. Eine zusätzliche Überschreitung der Baulinien soll aus städtebaulichen Gründen nicht erfolgen.

5.4 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich nur ein geringer Anteil an Verkehrsflächen. Die Flurstücke 245 und Teile von 260 sind als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Diese öffentlichen Straßen/Wege (Tüschen) erschließen die rückwärtig gelegenen Grundstücke ohne Anbindung an die Schloßstraße bzw. Gartenstraße. Es handelt sich hier um öffentliche Straßen nach § 2 (1) in Verbindung mit § 62 (1) StrWG M-V in der Baulastträgerschaft der Stadt Ludwigslust. Gemäß § 3 StrWG M-V Pkt. 4 sind diese Straßen/Wege als sonstige öffentliche Straßen eingeteilt, im Straßenverzeichnis der Stadt Ludwigslust Tabelle 2, Pos. 10 als Schloßstraße 3/5 und Pos. 17 als Gartenstraße 2 aufgeführt.

Festgesetzt wurden im einfachen Bebauungsplan Einfahrten und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.

Die Einfahrten wurden zum einen entsprechend der historischen Stadtstruktur (Tüschchen, Brandgänge) festgesetzt und zum anderen entsprechend der schon vorliegenden Gestaltungsplanung zur Gartenstraße. Mit den Zufahrten soll eine geordnete Ausbildung und Konzentration der Flächen für den ruhenden Verkehr auf den Grundstücken entsprechend der festgesetzten Baugrenzen für Garagen oder Nebengebäude gewährleistet werden.

Die Anschlussbereiche der untergeordneten Wohntüschchen zwischen Schloßstraße 3 und 5 sowie Schloßstraße 23 und Gartenstraße 2 wurden durch die vorhandene denkmalgeschützte Bebauung in ihrer Breite vorgegeben. Die untergeordneten öffentlichen Verkehrsflächen sind historisch geprägte Tüschchen, die die rückwärtige Bebauung erschließen und keine Verkehrsströme aufnehmen müssen. Diese historisch geprägten Tüschchen sind somit wie Grundstückszufahrten zu bewerten. Da es sich hierbei um eingetragene Einzeldenkmale handelt, durch die die Anschlussbereiche zwingend begrenzt werden, sind die Belange des Denkmalschutzes höher zu bewerten als die geforderte Aufweitung von 5,50 m der untergeordneten Wohntüschchen an das übergeordnete Straßennetz. Darüber hinaus haben die untergeordneten Wohntüschchen ebenfalls eine Breite von 3,50 m, die als ausreichen anzusehen ist, da die Wohntüschchen den Grundstückszufahrten im Plangebiet gleichgesetzt werden können. Die Ausnahme bildet die Zufahrt zu dem künftigen Parkplatz am Prinzenpalais (rückwärtig im Teilgebiet 5), da jedoch ist die Zufahrtsbreite von 5,50 m weit überschritten.

Für die Gartenstraße 14 besteht momentan eine Zufahrt auf den Hof von der Clara-Zetkin-Straße. Diese Aus- und Einfahrt soll zukünftig aus verkehrstechnischen Gründen (Kurvenbereich/Bundesstraße) sowie stadtgestalterischen/städtebaulichen Gründen (Hofgestaltung, Versiegelung durch Zufahrten, Freihalten von Grünbereich) nicht mehr genutzt werden.

5.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf den Flurstücken 271, 270/3 und 270/2 wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. Über diese festgesetzten Rechte soll die Verkehrs- sowie technische Erschließung der Bebauung für das Teilgebiet 4 über das Prinzip der Pfeifenstielererschließung gewährleistet werden.

Die Abwasserbeseitigung muss über den vorhandenen Anschlusskanal zwischen Clara-Zetkin-Straße 9 und 13 erfolgen. Zur Gewährleistung der Erschließung für das rückwärtige Flurstück 271 ist über das Flurstück 270/2 ein Leitungsrecht festgesetzt.

Auf dem Grundstück des Teilgebietes 5 (Flurstücke 263/1, 263/9, 263/10) befinden sich öffentliche Entwässerungsanlagen (Mischwasserkanäle Stz. DN 100 und DN 150). Diese Entwässerungsanlagen dienen der Schmutzwasserbeseitigung sowie der Niederschlagsbeseitigung von öffentlichen Grundstücken und können nicht überbaut werden. Deshalb sind für die Leitungen auf den privaten Grundstücken ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Zusätzlich ist zur neuen Trafostation ein Leitungsrecht zugunsten der WEMAG von der Straße „Am Bassin“ festgesetzt, um den Anschluss zu gewährleisten.

Außerdem sind für die vorhandenen Leitungen der WEMAG im Teilgebiet 2 Leistungsrechte festgesetzt.

5.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Ludwigslust vom 17.02.2001. Durch diese Satzung wird die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorgege-

ben. In den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen wurden Ausnahmen von der Gestaltungssatzung sowie Ergänzungen betreffend der baulichen Anlagen und der Gestaltung von Freiflächen getroffen.

Dach

Die Dächer sind grundsätzlich entsprechend der Gestaltungssatzung der Stadt Ludwigslust gemäß § 5 auszubilden.

In der Gestaltungssatzung sind für Gebäude Hauptdachflächen mit einer Dachneigung von 43° bis 50° zulässig. Ausnahmen sind in Bereichen, die nicht von öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen einsehbar sind, zulässig. Die geplante dreigeschossige Gebäudeerweiterung rückwärtig des ehemaligen Prinzenpalais ist von der Gartenstraße sowie teilweise auch von der Clara-Zetkin-Straße durch die vorhandene Einzelhausbebauung entlang dieser Straßen einsehbar, somit wäre eine Ausnahmeregelung zur Gestaltungssatzung durchaus notwendig, zumal es sich hierbei um eine Bebauungsverdichtung des Blockinnenbereiches mit einer größeren Baumasse handelt. Für die rückwärtige Bebauung im Teilgebiet 5 für die Gebäudeteile 1 und 2 ist die Ausbildung der Dächer als flachgeneigtes Satteldach zulässig, um die geplanten rückwärtigen Neubauten gestalterisch vom historischen Gebäude abzusetzen. Um den zukünftigen Bauherrn nicht zu stark einzuschränken, die städtebaulichen Ziele aber ebenso gewahrt werden müssen, wurde auf eine konkrete Festsetzung der Dachneigung verzichtet und als Rahmen das flach geneigte Satteldach gewählt.

Aufgrund der stadtbildprägenden Bedeutung der Gebäude entlang der Schloßstraße und der Gebäude am Bassin soll die rückwärtige Bebauung im Teilgebiet 5 nicht über diese Gebäude hinausragen. Um eine optimale Nutzung und eine ausgewogene Gestaltung des Dachgeschosses für diese Gebäudeteile zu erzielen, und da die geplante Bebauung zum Blockinnenbereich orientiert ist und rückwärtig des historischen Ensembles liegt, wurde diese Ausnahmefestsetzung getroffen. Damit kann eine gestalterische Beeinträchtigung des historischen Stadtbildes ausgeschlossen werden.

Eine Bebauungsverdichtung wird auch im Teilgebiet 4 angestrebt. Hierbei handelt es sich jedoch um eine eingeschossige Einzelhausbebauung und somit wäre hier die Ausnahmeregelung bezüglich der Dachform nicht notwendig. Das planerische Ziel im Teilbereich 4 ist es, eine Hauptnutzung in der zweiten Reihe zuzulassen, die auch die baulichen Formen einer Hauptnutzung gemäß der Gestaltungssatzung aufnimmt.

Bei den Eckgebäuden der rückwärtigen Bebauung im Teilgebiet 5 für die Gebäudeteile 1 und 2 sind die Dächer in abgewalmter Form auszubilden. Damit soll die Ausbildung größerer Giebelflächen verhindert und die hofartige Bebauungsstruktur verdeutlicht werden.

Die Festsetzung „Flachdächer sind als Gründächer oder mit roten Dachziegel auszuführen“ wird ebenfalls schon in der Gestaltungssatzung geregelt. Damit stellt diese Festsetzung eine Doppelfestsetzung im Bebauungsplan und in der Gestaltungssatzung dar und wurde somit gestrichen, um die Rechtseindeutigkeit klar zu stellen. Durch die Streichung dieser textlichen Festsetzung wird kein Bürger gegenüber den schon geltenden normativen Grundlagen schlechter gestellt.

Einfriedungen

Einfriedungen von Grundstücken als Abgrenzungen zum öffentlichen Straßenraum und zu öffentlichen Grünflächen sind nur als geschnittene oder freiwachsende Hecken zulässig. Ergänzend als Rankhilfe sind auf der straßenabgewandten Seite der Hecke Zäune zulässig. Die Höhe der Hecken und der Zäune darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um insbesondere im Bereich der Gartenstraße den Vorgartencharakter zu erhalten bzw. wieder herzustellen und um unattraktiven Einzäunungen entgegen zu wirken.

In den Teilgebieten 1, 3 und 5 sowie Gartenstraße 2-4 sind zusätzlich auch Holz- und Metallzäune (Schmiedeeisen) mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die Art der Zäune ist in diesen Teilgebieten ortsbildtypisch.

Freistehende Mülltonnen bzw. -schränke sowie Abfallsammelstellen sind mit einer Bepflanzung oder Berankung als Sichtschutz zu umgeben.

5.7 Flächenachweis

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes beträgt ca. 4,4 ha.

Für den einfachen Bebauungsplan ergeben sich folgende städtebaulichen Werte:

- Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	=	4,40 ha	100,00 %
- Überbaubare / Bebaute Flächen: (inklusive 10 % für Hofflächen und Zufahrten)	=	1,48 ha	33,64 %
- Verkehrsflächen:	=	0,20 ha	4,54 %
davon: Öffentliche Verkehrsflächen:	=	0,08 ha	
Flächen für Zufahrten und Stellplätze:	=	0,12 ha	
- Geh-, Fahr-, Leitungsrechte	=	0,09 ha	2,05 %
- Grünflächen/Gartenflächen:	=	2,63 ha	59,77 %

6.0 Grün-/Freiflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich für die Ausführung vorbereitet. Um zur Berücksichtigung der Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes eine gerechte Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 7 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauGB durchführen zu können, muss die Gemeinde den Zustand von Natur und Landschaft und seine durch das Vorhaben bedingten Beeinträchtigungen ausreichend erfassen und bewerten. Entsprechend des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. Juli 1998 ergeben sich Anforderungen in Bezug auf den Vermeidungs- und Minimierungsgrundsatz und die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Belange von Natur und Landschaftspflege.

Die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, „Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, 1990) und der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“, 1999) bilden die verbindliche Grundlage für Maßnahmen im Bereich von Gehölzen.

6.1 Vorhandene Grünflächen und Vegetation

Das gesamte Bearbeitungsgebiet besitzt eine Größe von 4,4 ha. Die Fläche der Gartenflächen, Wegausläufe und Grünflächen beträgt ca. 2,75 ha.

Die Grünflächen im Bearbeitungsgebiet werden überwiegend durch Garten- und Kleingartennutzung bestimmt. Einzelne Großbäume prägen das Gebiet. Diese sind in der Bestandsliste/im Bestandsplan (siehe Anlage A2) erfasst.

Entsprechend der Verordnung zum Schutz der Bäume, Sträucher und Hecken im Landkreis Ludwigslust vom 31.01.1997 sind alle Stiel- und Traubeneichen (*Quercus robur* und *Quercus petraea*) sowie Eiben (*Taxus baccata*) ab einem Umfang von 0,3 m geschützt. Pappeln (*Populus spec.*) und Weiden (*Salix spec.*) sind ab einem Stammumfang von 0,9 m geschützt. Alle übrigen Laub- und Nadelbäume sind ab einem Umfang von 0,6 m, gemessen in einer Höhe von einem Meter über dem Erdboden, geschützt.

6.2 Ausgleichsmaßnahmen

6.2.1 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz basiert auf planimetrischen Ermittlungen der Flächen. Für die Ermittlung der Teilflächen wird von einer maximal zulässigen Versiegelung und Bebauung ausgegangen.

Bestand (siehe Übersichtsplan A1)

Überbaute Flächen	1,18 ha	
zzgl. 10 % für Zufahrten, Hofflächen	0,12 ha	
Geh- und Verkehrsflächen	0,35 ha	
Gesamtfläche versiegelte Flächen	1,65 ha	37,50 %
Grünflächen		
Gartenflächen, Wegausläufe, Grünflächen	2,75 ha	62,50 %
Gesamtfläche Bearbeitungsgebiet	4,40 ha	100,00 %

Flächenbilanz zum Bebauungsplan

Überbaubare Flächen	1,12 ha	
zzgl. 10 % für Zufahrten, Hofflächen	0,11 ha	
Bebaute Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen (Bereich Cl.-Zetkin-Str. (Haupt- und Nebengebäude) / Gartenstraße (Hauptgebäude))	0,23 ha	
zzgl. 10 % für Zufahrten, Hofflächen	0,02 ha	
Öffentliche Verkehrsflächen	0,08 ha	
Stellplätze	0,12 ha	
Geh-, Fahr-, Leitungsrechte	0,09 ha	
Gesamtfläche versiegelte Flächen	1,77 ha	40,23 %
Grünflächen		
Gartenflächen, Wegausläufe, Grünflächen	2,63 ha	59,77 %
Gesamtfläche Bearbeitungsgebiet	4,40 ha	100,00 %

6.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind 1,77 ha durch Gebäude und Verkehrsflächen überbaubar. Daraus ergibt sich eine Mehrversiegelung von 0,12 ha.

Auf einer Fläche von 2,63 ha wird die Funktion des Wasser- und Bodenhaushaltes weiterhin gewährleistet.

Zur Erhöhung der Grünflächenanteile ist je 300 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Alternativ hierzu ist je 150 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Beträgt die nicht überbaubare Grundstücksfläche weniger als 300 qm, ist mindestens ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen (Textliche Festsetzung Nr. 6.2).

Damit wird ein Beitrag zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Belebung, Gliederung und Pflege des Ortsbildes geleistet.

In gleicher Weise ist das Pflanzgebot für Stellplatzanlagen zu werten (je 4 Stellplätze ist ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen, textl. Festsetzung Nr. 6.3). Daraus ergibt sich, dass für die im Plangebiet vorgesehenen Stellplatzanlagen mindestens 22 Bäume 1. Ordnung zu pflanzen sind. Zur Sicherung des Wasser- und Bodenhaushaltes sind zusätzlich die Stellplatzanlagen sowie alle Fußwege und andere zu befestigende Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Text. Festsetzung Nr. 5.2).

Als südliche Abgrenzung des Prinzenpalais soll die bestehende Hainbuchen Baumreihe (*Carpinus betulus*) gepflegt werden. Zusätzlich ist ein 10 m breiter Streifen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB) vorgesehen. Dieser Bereich soll mit einheimischen standortgerechten Sträuchern zur Entwicklung einer Hecke mit Staudensaum bepflanzt werden. Die Gesamtgröße der Fläche beträgt 0,10 ha.

Die bevorzugte Verwendung heimischer Gehölze gemäß Pflanzliste soll zur besseren Einbindung der Grundstücke in das Landschaftsbild beitragen.

Die Festsetzung einer bestimmten Anzahl von Großbäumen (auch Obst) und Gehölzpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche soll eine Mindestintensität der Durchgrünung sichern helfen und einen Beitrag zur Erhaltung und Förderung eines artenreichen Gehölzbestandes leisten.

Zusätzlich tragen diese Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch die Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen wird ein weiterer Beitrag zur Sicherung des Wasser- und Bodenhaushaltes geleistet.

Durch die Gesamtheit der Maßnahmen sollen die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so gering wie möglich gehalten werden. Insgesamt betrachtet, wird der Eingriff aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der daraus resultierenden intensiven Durchgrünung des Gebietes kompensiert.

7.0 Verkehrstechnische Erschließung/Technische Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Plangebiet mit seinen überbaubaren Grundstücksflächen wird über die Schloßstraße, Gartenstraße, Clara-Zetkin-Straße und die Straße „Am Bassin“ erschlossen. Die Flurstücke 245 und Teile von 260 sind öffentliche Erschließungswege z. T. in Form von Tüschchen. Dadurch wird die Erschließung rückwärtig gelegener Hauptgebäude, z. B. Am Bassin 27/27a und 28 gewährleistet sowie die rückwärtige Erschließung einiger Grundstücke ermöglicht, die keine direkte Zufahrt von der Straße besitzen.

Die verkehrstechnische Erschließung und technische Ver- und Entsorgung der Grundstücke des Teilgebietes 4 wird durch die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gewährleistet.

7.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Plangebiet ist auf den privaten Grundstücken zu realisieren. Dies ist in Form von Stellplätzen, Garagen und Carports möglich.

In den Teilgebieten 1, 2, 4 und 5 sind die Garagen und Carports nur innerhalb der dafür im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. So soll die städtebauliche Neuordnung der Grundstücke entsprechend historischer Bebauungsstrukturen gewährleistet und gleichzeitig die Überbauungsdichte der einzelnen Grundstücke sowie die Konzentration der Stellplatzanlagen gesteuert werden.

Für das Hotel „deWeimar“ sowie für die geplante Bebauungsverdichtung wurden separate Stellplatzanlagen ausgewiesen, die aufgrund ihrer Nutzungen notwendig werden. Damit wird die städtebauliche Einordnung der Stellplätze in ihrer Größe mit Festlegung von Pflanzgebieten vorgegeben.

Der Nachweis über die Anzahl der Stellplätze für die einzelnen Grundstücke/Nutzungsarten hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. Grundlage für die Bemessung des Stellplatzbedarfes ist die Landesbauordnung M-V und die dazugehörige Verwaltungsvorschrift. Zusätzlich gilt die Ablösesatzung der Stadt Ludwigslust.

7.3 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt zentral über das öffentliche Versorgungsnetz der Stadtwerke Ludwigslust - Grabow GmbH.

Die vorhandene Bebauung entlang der Schloßstraße, der Gartenstraße, Am Bassin und der Clara-Zetkin-Straße sind mit Trinkwasser erschlossen. Für die geplante Bebauung im Teilgebiet 4 sind neue Trinkwasserhausanschlussleitungen von den Grundstückseigentümern bzw. den Anschlussnehmern zu beantragen. Die Erschließung kann von der Clara-Zetkin-Straße aus erfolgen.

Mit Beginn von Abriss- und Neubaumaßnahmen von Gebäuden hat sich die Baufirma durch die Stadtwerke über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen örtlich einweisen zu lassen. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 sind die Trassen der unterirdischen Versorgungsanlagen, auch Hausanschlussleitungen, von Anschüttungen und evtl. Überbauungen sowie Bepflanzungen freizuhalten. Im Teilgebiet 3 auf dem Grundstück Clara-Zetkin-Straße 11 verläuft eine vorhandene Trinkwasseranschlussleitung durch die neu festgesetzte überbaubare Fläche zu Gunsten der rückwärtigen Bebauung. Durch die Festsetzung der Einhaltung der brandschutztechnischen Forderungen wurde eine Verschiebung der Baugrenze notwendig. Die Baugrenze wurde soweit verschoben, dass die vorhandene Trinkwasseranschlussleitung nicht mehr innerhalb der überbaubaren Flächen liegt, somit ist eine Umverlegung der Leitung grundsätzlich nicht mehr erforderlich. Sollte eine Überbauung der Baugrenzen erforderlich werden, ist bei Bedarf auf Antrag bei den Stadtwerken eine Umverlegung der Leitung möglich. Die Kosten hat der Verursacher zu tragen.

7.4 Abwasser

7.4.1 Schmutzwasser

Die Zuständigkeit für die Abwasserbeseitigung liegt beim Abwasserzweckverband „Fahlenkamp“.

Vor dem Beginn von Abriss- und Neubaumaßnahmen hat sich der jeweilige Auftragnehmer (Baubetrieb) durch den Abwasserzweckverband Fahlenkamp über das Vorhandensein von öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung rechtzeitig örtlich einweisen zu lassen.

Trassen der öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung, auch Anschlusskanäle sind von Aufschüttungen und Überbauungen sowie Bepflanzungen freizuhalten.

Auf dem Grundstück des Teilgebietes 5 (Flurstücke 263/1, 263/9, 263/10) befinden sich öffentliche Entwässerungsanlagen handelt es sich um Mischwasserkanäle Stz. DN 100 und DN 150. Diese Entwässerungsanlagen dienen der Schmutzwasserbeseitigung sowie der Niederschlagsbeseitigung von öffentlichen Grundstücken und können nicht überbaut werden. Planungsziel ist eine nutzungs- und bauliche Erweiterung im rückwärtigen Bereich des Teilgebietes 5. die vorhandenen Abwasserleitungen liegen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen. Da vorerst eine Umverlegung der Leitungen nicht möglich ist, sind für die Leitungen auf den privaten Grundstücken ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Bei der Realisierung des geplanten Bauvorhabens ist die Bebauung so auszuführen, dass keine Beeinträchtigung an den Leitungen erfolgen. Dies hat der Bauherr im Rahmen des Bauantragsverfahren mit dem Abwasserzweckverband abzustimmen.

Die Schmutzwasserbeseitigung des Teilgebietes 5 kann über die vorhandene öffentliche Entwässerungsanlage erfolgen.

Die vorhandene Bebauung entlang der Schloßstraße (Teilgebiet 1) ist mit öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung erschlossen.

Für die vorhandene Bebauung entlang der Gartenstraße (Teilgebiet 2) sollen die öffentlichen Entwässerungsanlagen für die Schmutzwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Investitionsplan des Abwasserzweckverbandes in 2000 / 2001 hergestellt werden.

Die vorhandene Bebauung entlang der Clara-Zetkin-Straße (Teilgebiet 3) ist mit öffentlichen Entwässerungsanlagen für Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung erschlossen.

Für die geplante Bebauung des Teilgebietes 4 sind neue Anschlusskanäle für die Schmutzwasserbeseitigung von den Grundstückseigentümern beim Abwasserzweckverband zu beantragen. Die Abwasserbeseitigung muss über den vorhandenen Anschlusskanal zwischen Clara-Zetkin-Straße 9 und 13 erfolgen. Zur Gewährleistung der Erschließung für das rückwärtige Flurstück 271 ist über das Flurstück 270/2 ein Leitungsrecht festgesetzt.

7.4.2 Niederschlagswasser

Die vorhandenen Gebäude im Plangeltungsbereich sind über Dachrinnen und Fallrohre an die öffentlichen Entwässerung angeschlossen. Für die geplante Neubebauung im Plangebiet ist das Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen. Für die Grundstücke, die nicht an

die öffentliche Entwässerung angeschlossen sind, das betrifft insbesondere die Neubebauung im Teilgebiet 5, ist zu berücksichtigen, dass Lösungen zur Versickerung auf den Grundstücken vorzuhalten sind. Durch die Ansiedler ist nachzuweisen, dass das Oberflächenwasser von den Grundstücken schadlos abgeleitet werden kann. Durch die geplante Neubebauung wird ein nicht wesentlich größerer Anteil der vorhandenen Flächen versiegelt, so dass die Versickerung wie auch im Bestand gewährleistet werden kann.

Sollte dennoch die Versickerungsfähigkeit nicht nachgewiesen werden können, besteht die Möglichkeit je nach Bedarf die unversiegelten Grundstücksflächen als Versickerungsmulden mit einer Tiefe von 9 bis 10 cm anzulegen. Die Versickerungsmulden sind durch Rasensaat zu befestigen und bei einem nachweislich geringen Grundwasserflurabstand sind gegebenenfalls Reinigungsanlagen vorzuschalten.

Die versickerungsfähige Fläche beträgt unter Beachtung des Rückbaus der bereits versiegelten Flächen 68 %. Es ist davon auszugehen, dass damit durch die vorgeschlagenen Lösungen den Belangen Rechnung getragen wird.

Im Zusammenhang mit der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von Dach- und befestigten Hofflächen sind geeignete technische Lösungen vorzusehen, dass nur nicht verunreinigtes Oberflächenwasser abgeleitet wird und die Verordnungen und Gesetze eingehalten werden. Die Errichtung von Versickerungsanlagen hat gemäß den Regeln des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu erfolgen.

7.5 Energieversorgung

Träger für die Versorgung der Stadt Ludwigslust mit Elektroenergie ist die WEMAG. Im ausgewiesenen Plangeltungsbereich befinden sich 0,4 kV-Kabel und 20 kV-Kabel sowie eine Transformatorenstation der WEMAG AG. Die vorhandenen Leitungen, insbesondere im Teilgebiet 2, sind durch Leitungsrechte zu sichern.

Durch die Bebauung notwendige Leitungsumverlegung und Anlagenveränderungen sind möglich, müssen jedoch vom Besteller finanziert werden. Ein diesbezüglicher Antrag ist an die WEMAG AG zu stellen.

Die Transformatorenstation befindet sich im Teilgebiet 5. Der künftige Eigentümer des Grundstückes möchten aus nutzungsbedingten Aspekten die Trafostation umverlegen. Dazu wurden im Entwurf zum einfachen Bebauungsplan bereits eine Fläche für die neue Trafostation ausgewiesen. Der neue Standort ist sinnvoll, da die neue Station in der Nähe des alten Standortes und nicht im öffentlichen Raum liegt. Zusätzlich ist zur Trafostation ein Leitungsrecht zugunsten der WEMAG von der Straße „Am Bassin“ festgesetzt, um den Anschluss zu gewährleisten.

7.6 Gasversorgung

Versorgungsträger sind die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH. Die vorhandene Bebauung entlang der Schloßstraße, der Gartenstraße, Am Bassin und der Clara-Zetkin-Straße sind mit Gas erschlossen. Für die geplante Bebauung im Teilgebiet 4 sind neue Gashausesanschlussleitungen von den Grundstückseigentümern bzw. den Anschlussnehmern zu beantragen. Die Erschließung kann von der Clara-Zetkin-Straße aus erfolgen.

Im Bereich des Flurstückes 263/10 befindet sich die Gashausanschlussleitung DN 80 innerhalb der Baugrenze. Eine notwendige Umverlegung der Gashausanschlussleitung ist bei den Stadtwerken vom Anschlussnehmer zu beantragen.

Im Teilgebiet 3 auf dem Grundstück Clara-Zetkin-Straße 11 verläuft eine vorhandene Gashausanschlussleitung durch die neu festgesetzte überbaubare Fläche zugunsten der rückwärtigen Bebauung. Um die überbaubare Fläche voll ausschöpfen zu können, müsste der zukünftige Bauherr bei Bedarf eine Umverlegung der Gasleitung bei den Stadtwerken beantragen sowie als Verursacher die Kosten dafür tragen.

Mit Beginn von Abriss- und Neubaumaßnahmen von Gebäuden hat sich die Baufirma durch die Stadtwerke über das Vorhandensein von Versorgungsanlagen örtlich einweisen zu lassen. Nach dem DVGW-Arbeitsblatt GW 125 sind die Trassen der unterirdischen Versorgungsanlagen, auch Hausanschlussleitungen, von Anschüttungen und evtl. Überbauungen sowie Bepflanzungen freizuhalten.

7.7 Telekommunikationsanlage

Die Deutsche TELEKOM AG versorgt bereits das Gebiet mit Fernmeldeanlagen. Im Plangeltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen TELEKOM AG, die ggf. von Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Die Kostentragung ist vorher zu klären (ggf. ist die Maßnahme für den Antragsteller kostenpflichtig). Aus diesem Grund ist sich rechtzeitig mit der Deutschen TELEKOM AG (Ressort IBN, Postfach 110125, 17041 Neubrandenburg) in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, usw.) eingeleitet werden können.

Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschl. Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die „Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen TELKOM AG bei anderer“ (Kabelschutzanweisung) zu beachten.

Es ist deshalb erforderlich, dass die Bauausführenden vor Baubeginn bei der Deutschen TELKOM AG (BBN 82, Güterbahnhof 16, 19059 Schwerin) eine Aufgrabeanzeige vorlegen und sich über die Anlagen einweisen lassen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien ist kostenpflichtig.

7.8 Müll- und Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der Abfälle ist auf der Grundlage gesetzlicher Regelungen und der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust sichergestellt.

8.0 Nachrichtliche Übernahmen/Hinweise

8.1 Umgang mit denkmalgeschützten Objekten

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Vielzahl von Einzeldenkmalen. Aus diesem Grund wird auf das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) und insbesondere auf § 6 (Erhaltungspflicht) und § 7 (Genehmigungsvorbehalt) hingewiesen.

Gemäß § 7 Abs. 1b DSchG sind Maßnahmen in der Umgebung von Denkmälern, die das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals beeinträchtigen können, genehmigungspflichtig.

8.2 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt Ludwigslust“ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten (2 Wochen).

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Land M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff. (DSchG M-V)) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V)

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmälern haben deren Veränderungen zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur zustimmen, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch die Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

Wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998; S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen vom Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

8.3 Boden

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nicht bindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrologischen Karte M 1:50.000 (HK50) luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach HK 50 > 2-5 m. Das Grundwasser fließt nach Westen.

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12 in 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 schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie des Landes Mecklenburg-Vorpommern gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG vereinbar ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

8.4 Altlasten

Entsprechend des gegenwärtigen Kenntnisstandes des Fachdienstes für Gewässerschutz und Altlasten des Landkreises Ludwigslust sind Altlasten/Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes LU 20 „Prinzenpalais“ nicht bekannt. Sollten jedoch Altlasten im Sinne des § 13 Bundesbodenschutzgesetzes festgestellt werden, sind notwendige Maßnahmen mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur die notwendigen Maßnahmen abzustimmen. Dabei müssen die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG vereinbar ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der jeweilige Bauherr Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahme verhältnismäßig ist.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist auch der Landrat des Landkreises Ludwigslust zu informieren. In diesem Fall ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

8.5 Munitionsfunde

Der Plangeltungsbereich ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

8.6 Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III b.

Es sind die Bedingungen und Auflagen einschließlich der Verbote und Nutzungsbeschränkungen aus dem Beschluss Nr. 105-19/77 geändert 83/91 des Kreistages Ludwigslust – Festlegungen von Schutzzonen für Trinkwassergewinnungsanlagen verbindlich.

Für eventuell erforderliche Grundwasserabsenkungen im Zuge der Baumaßnahmen ist die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust, Bereich Grundwasserschutz zu beantragen. Die Antragsunterlagen sind gemäß der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (WaUntVO) einzureichen.

Bezüglich der Trinkwasserschutzzone wird auf die Richtlinien zum Grundwasserschutz des DVGW-Regelwerkes W 101 vom Februar 1995 sowie auf die fachliche Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde hingewiesen.

8.7 Immissionsschutz

Innerhalb des Bebauungsplangebietes und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich keine Anlagen und Betriebe, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt bzw. angezeigt werden müssen.

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

8.8 Schutz von Vermessungspunkten und Grenzsteinen

Es gilt das Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) vom 21.07.1992 (GVObI. M-V S. 390). Vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Landkreis Ludwigslust, Fachdienst Katasterauskünfte/Gutachterausschuss zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Höhenfestpunkt (genaue Lage Gebäude Gartenstraße 14). Die angegebenen Lagefestpunkte liegen nicht im Plangeltungsbereich.

8.9 Sonstiges

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich folgender Satzungen der Stadt Ludwigslust, die neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtswirksam sind:

- Gestaltungssatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.02.2001
- Sanierungssatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993
- Werbesatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.1999
- Erhaltungssatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.1993
- Ablösesatzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1998
- Verordnung zum Schutz der Bäume, Sträucher und Hecken des Landkreises Ludwigslust vom 31.01.1997

9.0 Beschluss zur Begründung

Die Begründung zum einfachen Bebauungsplan LU 20 „Prinzenpalais“ der Stadt Ludwigslust wurde am 12.04.2000 in der Sitzung der Stadtvertretung gebilligt.

Die Begründung wurde gemäß den Abwägungsbeschlüssen vom 12.07.2000, 07.12.2000 und 06.06.2001 fortgeschrieben.

10.0 Anlagen

Ludwigslust, 19. 06. 2001




Bürgermeister
Zimmermann
Bürgermeister

Flur 11

188



Gebäude
 Verkehrsfläche

Flur 10

Projekt:	Bebauungsplan LU 20 "Prinzenpalais"
Plan:	Bestandsplan Gebäude
	Stadt Ludwigslust

Maßstab:	ohne
Plan-Nr.:	A1
Datum:	08.2000



Projekt:	Bebauungsplan LU 20 "Prinzenpalais"
Plan:	Bestandsplan Grossbäume
	Stadt Ludwigslust

Maßstab:	ohne
Plan-Nr.:	A2
Datum:	08.2000

Bebauungsplan LU 20 „Prinzenpalais“
Bestand

Baumnummer	Name	Höhe geschätzt	Bemerkung
1.	Tilia platyphyllos	16	
2.	Salix alba 'Tristis'	8	
3.	Juglans regia	12	sehr schön
4.	Juglans regia	12	
5.	Juglans regia	8	
6.	Tilia platyphyllos	16	
7.	Acer pseudoplatanus	8	
8.	Tilia platyphyllos	5	jung
9.	Quercus robur	14	
10.	Acer pseudoplatanus	14	
11.	Tilia cordata	14	
12.	Sträucher		verwildert
13.	Quercus robur	16	
14.	Tilia platyphyllos	5	jung
15.	Ulmus glabra	10	mehrstämmig
16.	14 Carpinus betulus	14	sehr eng stehend
17.	12 Carpinus betulus	14	sehr eng stehend
18.	Tilia platyphyllos	14	
19.	6 Carpinus betulus	14	sehr eng stehend
20.	Tilia platyphyllos	5	jung
21.	Quercus rubra	16	
22.	Quercus robur	18	
23.	Quercus robur	18	
24.	Fagus sylvatica	16	
25.	Fagus sylvatica	16	
26.	Tilia platyphyllos	5	jung
27.	Taxus baccata	8	
28.	Abies concolor	10	
29.	Picea pungens 'Glauca'	10	
30.	Magnolia spec.	5	



Projekt:	Bebauungsplan LU 20 "Prinzenpalais" Stadt Ludwigslust
Plan:	Entsiegelung überbauter und befestigter Flächen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Maßstab:	ohne
Plan-Nr.:	A3
Datum:	08.2000