

Begründung

zur Satzung der Stadt Ludwigslust über den Bebauungsplan LU 33

„Ehemaliges Wasserwerk“

und

zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V

- Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB -

- Landkreis Ludwigslust-Parchim -

für den Bereich begrenzt durch

im Norden: durch die bebauten Wohngrundstücke des Wohngebietes Am
Georgenhof

im Westen

und Süden: durch die bebauten Wohngrundstücke Am Laascher Weg und
Zum Georgenhof

im Südosten: durch die öffentliche Verkehrsfläche Zum Georgenhof

betreffend Gemarkung Ludwigslust, Flur 6,
Flurstücke: 258/3, 258/12, 259/10, 259/15, 260/26
sowie
Teilen der Flurstücke 180/1, 258/62, 260/16 und 266/5

- ausgefertigtes Exemplar -

Ludwigslust, im Februar 2018

Inhalt :

Teil 1

1. Allgemeines, Bedeutung der Stadt Ludwigslust in der Region, Anlass der Planung, Abgrenzung des Plangeltungsbereiches, Standortbedingungen, Karten- und Rechtsgrundlagen, Bestandteile des Bebauungsplanes
2. Planungsziele des Bebauungsplanes
3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klimaschutz und Festsetzungen und Hinweise bzgl. des Artenschutzes
4. Beschreibung des Vorhabens und Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Begründung der Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Stellung baulicher Anlagen
 - 4.4 Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes
 - 4.5 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen
 - 4.6 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen
 - 4.7 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
5. Erschließung
6. Hinweise
7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen
8. städtebauliche Kennziffern
9. Arbeitsvermerke

Teil 2 Anlagen

- Anlage 1a Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 22.09.2017, BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Platz der Jugend 14, 19053 Schwerin, einschließlich - Abschlussbericht zu Kartierungen der Avifauna und Reptilien, Ökologische Dienste Ortlieb, Rostock
- Anlage 1b Bericht zur Erfassung von Heuschrecken, GFN Umweltplaner, Hinzdorf
- Anlage 2 Auszug aus der Immissionsprognose - Lärm , Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Am Störtal 1, 19063 Schwerin, vom 18.09.2017
- Anlage 3 Übersichtsplan zu Bergbaurechten „zur Nutzung von Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“, Quelle: Bergamt Stralsund
- Anlage 4 Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plangebiet, Stadtverwaltung Ludwigslust, 30.08.2017
- Anlage 5 Lageplan und Verfüllprotokolle zu den verfüllten Bohrbrunnen im Plangebiet, Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH
- Anlage 6 Auszug aus dem Geotechnischen Bericht, Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Nordring 12, 19073 Wittenförden , vom 13.09.2017
- Anlage 7 Lageplan bzgl. Löschwasserversorgung, Stadt Ludwigslust 08.01.2018

Hinweis:

Die im Planverfahren benannten Gutachten und DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung der Stadt Ludwigslust, FB Stadtentwicklung und Tiefbau, Schloßstraße 38a, 19288 Ludwigslust, eingesehen werden.

Teil 1

1. Allgemeines

Bedeutung der Stadt Ludwigslust und des Ortsteils Glaisin in der Region

Die Stadt Ludwigslust befindet sich ca. 30 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin. Durch die geschichtliche und wirtschaftliche Entwicklung der Stadt, die günstige Lage zu den überregionalen Verkehrsstrassen und die hohe Qualität des angrenzenden Landschaftsraumes hat sich die Stadt Ludwigslust zu einem Siedlungsschwerpunkt in Südwestmecklenburg entwickelt.

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist Ludwigslust als Mittelzentrum definiert.

Die Stadt Ludwigslust befindet innerhalb mehrerer ausgewiesener überregionaler Entwicklungsachsen:

- Hamburg – Boizenburg/Hagenow/Ludwigslust – Berlin (A24)
- Wismar-Schwerin-Ludwigslust-Magdeburg (A14)
- Hamburg –Ludwigslust – Berlin (B5)
- in Verbindung mit der Eisenbahnlinien Hamburg-Ludwigslust-Berlin,
Schwerin - Ludwigslust-Magdeburg
Boizenburg, Hagenow, Ludwigslust, Parchim, Neustrelitz

Durch diese sehr günstige Lage zu den Hauptverkehrsstrassen und weitere günstige Standortbedingungen hat sich Ludwigslust zu einem der wichtigsten Wohn- und Gewerbestandorte in der Region entwickelt.

Anlass der Planung

Das Plangebiet bildet den östlichen Teil des Stadtgebietes von Ludwigslust. Im Plangebiet befand sich das ehemalige Wasserwerk der Stadt Ludwigslust. Diese Nutzung wurde aufgehoben, das entsprechende Gebäude abgebrochen. Die ehemaligen Bohrbrunnen wurden verfüllt und abgedichtet. Der Plangeltungsbereich schließt unmittelbar an das bereits bebaute Wohngebiet Georgenhof an. Die Fläche ist eine Teil der für die kurz- und mittelfristige Entwicklung für den Eigenheimbau vorgesehenen Bereiches im östlichen Stadtgebiet und wird bei vollständiger Umsetzung des dieses Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes vollständig von der Wohnnutzung umschlossen sein

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust ist das Plangebiets als Wohnbaufläche (§1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung, BauNVO) dargestellt.

In der Stadt Ludwigslust besteht eine sehr hohe Nachfrage an Wohnraum in den verschiedenen Wohnformen, besonders aber an zentrumsnahen Eigenheimbauplätzen für alle Altersgruppen der Bevölkerung.

Der jetzige Zustand des Plangebietes ist aus stadtgestalterischer Sicht stark unbefriedigend. Die Fläche ist eine Brachfläche, die negativ im Stadt- und Landschaftsbild wirkt.

Der Plangeltungsbereich bietet ein Flächenpotential zur Erweiterung der baulichen Flächen der Stadt Ludwigslust für die Wohnfunktion im Sektor Eigenheimbau.

Die Nutzung der mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen wird die Verlagerung von Funktionsflächen für den Eigenheimbau in den tatsächlichen Außenbereich, d.h. hier offenen Landschaftsraum, verhindern.

Abgrenzung des Plangeltungsbereiches Bebauungsplanes LU 33, Standortbedingungen:

Die Fläche des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes LU 33 befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Ludwigslust und schließt direkt an bestehende Wohnbereiche für den Eigenheimbau an.

Die verkehrliche Erschließung wird über die auszubauende, aber vorhandene öffentliche Verkehrsfläche Zum Georgenhof und eine neue innere Erschließungsstraße erfolgen.

Der Plangeltungsbereich von ca. 1,60 ha wird begrenzt durch

- im Norden: durch die bebauten Wohngrundstücke des Wohngebietes Am Georgenhof
- im Westen
- und Süden: durch die bebauten Wohngrundstücke Am Laascher Weg und Zum Georgenhof
- im Südosten: durch die öffentliche Verkehrsfläche Zum Georgenhof

Die Flächen im Geltungsbereich der Planung befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Ludwigslust.

Standortvorteile des Plangebietes sind:

- Ergänzung eines bereits durch die Eigenheimbebauung vorgeprägten Bereiches, Herstellung auch diesbezüglich innerer Erschließungswege ist möglich
- die Randlage zum Stadtzentrum (vorhandene verkehrliche, technische und soziale Infrastruktur)
- vorhandene und geplante hochwertige innerstädtische Grün- und Aufenthaltsflächen für alle Altersgruppen, Spielplatz ist bereits südöstlich der Erschließungsstraße Zum Georgenhof vorhanden
- der Übergang in den offenen Landschaftsraum über die Erschließungsstraße Zum Georgenhof und den mittelfristig geplanten entstehenden Grünabschluss für die weiter geplanten Eigenheimbauflächen südöstlich der Straße zum Georgenhof ist für Erholungszwecke der Bewohner des Gesamtbereiches möglich.

Der Standort wird beeinflusst durch Immissionen von:

- Eisenbahntrassen Ludwigslust - Parchim und Hamburg-Berlin
- Straßenverkehr Bundesautobahn A 14, Landesstraße 072, Landesstraße 073
- Gewerbegebiet Grandweg
- Sportfläche, Schießstand

und die notwendigen Schutzmaßnahmen am nordöstlichen Rand des Plangebietes für das vorhandene Naturdenkmal Nr. 31, Eiche, nordwestlich der Straße Zum Georgenhof.

Karten- und Rechtsgrundlagen

Als Kartengrundlage für diesen Bebauungsplan dient die durch das Vermessungsbüro Urban, Ludwigslust, erstellte Vermessung des Gebietes vom 02.02.2017 (Lagesystem: ETRS89 Zone 33, Höhen Bezugssystem: DHHN92 in m über NHN).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Dezember 2017 (GVOBl. M-V S. 331)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan LU 33 der Stadt Ludwigslust besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 mit Planzeichenerklärung
- Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und Hinweise
- der Verfahrensübersicht

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Der Bebauungsplan LU 33 ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Planverfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben.

Der Plangeltungsbereich umfasst einen zum Teil ehemals durch das Wasserwerk bebauten Bereich. Die weiteren Flächen werden direkt von bereits durch Wohnbebauung geprägten Grundstücken bzw. die öffentliche Verkehrsfläche Zum Georgenhof umschlossen.

Das Plangebiet wird von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden zur intensiveren Nutzung und zur Abrundung der Eigenheim-Bebauungsstruktur nutzbar gemacht. Die baulichen Strukturen am Gesamtstandort werden funktionell und baulich nachverdichtet.

Die ausgewiesene Fläche befindet sich in einem Bereich, der im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches umfasst nach grafischer Ermittlung auf der Planzeichnung ca. 16.020 m². Die Bauflächen für das Allgemeine Wohngebiet umfassen davon ca. 10.622 m².

Bei der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von $(10.622 \text{ m}^2 \times 0,4) = 4.249 \text{ m}^2$.

Die diesbezügliche Flächenbegrenzung von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB wird damit unterschritten. Das Verfahren kann damit im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

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

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

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

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

Im Rahmen der Heuschrecken-Kartierung am Standort wurden als besonders geschützte Art die Blauflügelige Ödlandschrecke (Rote Liste M-V 2) sowie weitere gefährdete und ungefährdete Heuschreckenarten im Geltungsbereich festgestellt. Das o.g. Ersatzhabitat bietet auch diesen vom Eingriff betroffenen Heuschreckenarten einen geeigneten Ersatz-Lebensraum.

Die Stadt Ludwigslust geht davon aus, dass entsprechend der o.g. Bewertungen keine weiteren Betroffenheiten von geschützten Arten oder europäische Vogelarten mit der Vorbereitung und Umsetzung der Planung zu befürchten sind bzw. durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen getroffen wurden.

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

2. Planungsziele des Bebauungsplanes

2.1 Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- das bauplanungsrechtliche Vorbereitung eines Eigenheimgebietes für ca. 12-14 EFH (Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO, eingeschossige Gebäude)
- verkehrliche Erschließung über die Gemeindestraße Zum Georgenhof und eine neu anzulegende Ringstraße im Plangebiet
- Herstellen von fußläufigen/Radweg - Wegebeziehungen in angrenzende bebaute Wohnbereiche
- Gestaltung der Verkehrserschließung im Eigenheimgebiet als öffentliche Verkehrsflächen, Zum Georgenhof mit einseitigem Gehweg, neue Ringstraße als verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehrsflächen)
- Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen durch Festsetzungen zum Immissionsschutz
- Erhaltung und Schutz des Grünbereiches an der Straße Zum Georgenhof (Naturdenkmal Nr.21, Eiche).
- Überprüfung der Notwendigkeit und des Umfanges von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und ggf. dementsprechende Flächenausweisung und Maßnahmendefinition
- Festsetzungen zur Gestaltung nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V), Wiederaufnahme der Gestaltungsprinzipien aus dem bereits realisierten Wohnbereich Georgenhof.

2.2 Erschließungsstruktur

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die Zufahrt vom Laascher Weg über die Gemeindestraße Zum Georgenhof von der künftig die neue Ringstraße mit zwei Zufahrten abzweigen wird. Ein weiterer Ausbau des historischen Straßenzuges Zum Georgenhof in nordöstliche Richtung, außerhalb des Plangebietes, ist nicht Ziel der Planung.

Die Gemeindestraße Zum Georgenhof wird mit einem einseitigen Gehweg ausgebaut. Dieser befindet sich auf der südöstlichen Seite der Straße. Der vorhandene Kinderspielplatz südöstlich des Plangebietes kann damit künftig auf einem Gehweg erreicht werden.

Der auf der nordwestlichen Seite der Straße vorhandene Wertstoffcontainerstellplatz wird im Rahmen des städtischen Standortkonzeptes zur Aufstellung von Wertstoffcontainern verlegt.

Der Standort des alternativen Wertstoffcontainerplatzes wird mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim abgestimmt werden.

Die vom Straßenzug Zum Georgenhof abzweigende neue Ringstraße ist als Mischverkehrsfläche mit einem Grünstreifen geplant.

Alle angegliederten neuen Baugrundstücke sind direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar. Die nordwestlich des Plangebietes angrenzenden bereits bebauten Baugrundstücke Laascher Weg 6d und 6e können über eine funktionell untergeordnete Zufahrt auch aus dem Plangebiet verkehrlich bedient werden.

Über einen Geh- und Radweg wird das neue Baugebiet mit dem nördlich angrenzenden Eigenheimgebiet Georgenhof verbunden werden.

Die geplanten künftigen Grundstücksgrößen werden das Abstellen von Pkw auf den Baugrundstücken ermöglichen. Im Zuge des Ausbaus der Mischverkehrsflächen ist das vereinzelte Anlegen von öffentlichen Parkstellplätzen für die gebietsinterne Nutzung möglich.

Durch den durch das Plangebiet hinzutretenden Verkehr entsteht keine Überbelastung der Zufahrtsstraße Laascher Weg (siehe dazu auch die verkehrstechnische Untersuchung in Anlage 4).

Die Ver- und Entsorgung mit stadttechnischen Medien erfolgt über die am Standort im Bereich des Laascher Weges und der Straße Zum Georgenhof anliegenden Ver- und Entsorgungssysteme.

2.3 Bebauungsstruktur

Ziel der Planung ist die Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen der vorhandenen Eigenheimbebauung in den angrenzenden Bereichen Plangebietes.

Dementsprechend werden die entsprechenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die notwendigen gestalterischen Festsetzungen mit dem Bebauungsplan getroffen werden.

Bei der angestrebten künftigen Grundstücksgröße der Baugrundstücke von ca. 650 bis 900 m² können am Standort ca. 12-14 Eigenheimbauplätze geschaffen werden.

2.4 Grün- und Freiraumstruktur

Die angestrebten Grundstücksgrößen im Allgemeinen Wohngebiet und die festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen sichern die zusätzlichen Begrünungsmöglichkeiten der Baugrundstücke.

Die mögliche Begrünung innerhalb des Grünstreifens an der neuen Ringstraße, Mischverkehrsfläche - Planstraße B, und an der Planstraße A wird die neu entstehenden Funktionsbereiche gut in das vorhandene Grünsystem am Standort einbinden.

Der vorhandene, durch das Naturdenkmal Nr. 31, Eiche, geprägte Grünbereich am nordöstlichen Rand des Plangeltungsbereiches an der Straße Zum Georgenhof erhält durch die Abgrenzung des Bebauungsplanes den notwendigen „Respektabstand“ zu den künftigen Bauflächen für die Eigenheime.

3. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klimaschutz und Festsetzungen und Hinweise bzgl. des Artenschutzes

Der Bereich des Bebauungsplanes LU 33 befindet sich zurzeit im unbeplanten Innenbereich der Stadt Ludwigslust. Der Bereich ist nicht bauleitplanerisch vorbereitet.

Das ehemals auch durch ein Wasserwerk genutzte Gebiet steht nach Abbruch des Wasserwerks für die bauliche Entwicklung zur Verfügung und wird mit dieser Planung als Wohngebiet in den Stadtorganismus einbezogen werden.

Als innenstadtnaher Standort bietet das Plangebiet ausgezeichnete Voraussetzungen zur Einordnung von Wohngebäuden am Standort.

Landesraumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (LEP M-V 2016)

Im LEP ist die Stadt Ludwigslust als Mittelzentrum definiert. Mittelzentren sollen u.a. als regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und als Wohnstandort gestärkt und weiterentwickelt werden.

Diese Planaufstellung untersetzt diese regionalplanerische Aufgabenstellung.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Ludwigslust verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Der Planinhalt des Bebauungsplanes LU 33 ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Klimaschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dieser Grundsatz ist im Rahmen des Abwägungsprozesses bezogen auf den Gegenstand dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Maßnahme	Bewertung aus Sicht des Klimaschutzes
Erweiterung Bauflächen am innerstädtischen Standort	- Flächenversiegelung gegenüber des Bestandes, aber
- Erhaltung des Grünbereiches am Naturdenkmal Nr. 31, Eiche	- Innenverdichtung, keine Erweiterung nach außen
	- sehr positiv
Bewertung:	keine Beeinträchtigungen

Mit dem Planvorhaben wird eine Ausdehnung versiegelter Flächen erfolgen. Heute vorhandene versickerungsfähige Bodenflächen gehen für die Funktion im Naturhaushalt zum Teil verloren. Tendenziell wird die Standortentwicklung positiv wirken, da damit die Flächenausdehnung bebauter Flächen in den Landschaftsraum für den vorhandenen Nutzungsbedarf eingedämmt wird und die vorhandenen Netze der technischen Infrastruktur effektiver genutzt werden können.

Von der Planung gehen bei Umsetzung der entsprechenden Planungsziele keine klimaschädigenden Wirkungen aus.

Die geplanten Maßnahmen werden bezogen auf ggf. eintretende klimatische Veränderungen (Starkwinde, Starkregenereignisse, ansteigende Wasserstände, usw.) realistisch umsetzbar sein.

Die Stadt Ludwigslust wird im Zuge weiterer städtebaulicher Planungen den Belangen des Klimaschutzes weiterhin besondere Beachtung widmen. Die geplanten Maßnahmen aus diesem Bebauungsplan haben, wie oben dargelegt, keine negativen Wirkungen auf den Klimaschutz.

Festsetzungen und Hinweise bzgl. des Artenschutzes

(siehe vor allem Anlagen 1a- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag- und 1b)

Im Rahmen der Planaufstellung wurde durch die BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Schwerin, im Auftrag der Stadt Ludwigslust eine artenschutzrechtliche Untersuchung erarbeitet.

Die Ergebnisse sind in das Planverfahren eingeflossen.

Der Artenschutzfachliche Fachbeitrag sowie die Erfassungsdokumentationen zu Avifauna, zu Reptilien und zu Heuschrecken sind als Anlagen 1a und 1b der Begründung beigelegt.

Ergebnis der Untersuchungen ist, dass die artenschutzrechtlichen Belange in der Planungsebene des Bebauungsplanes hinreichend Berücksichtigung finden, wenn folgende Regelungen und Hinweise bei der Vorbereitung und Umsetzung geplanter Bauvorhaben berücksichtigt werden:

Die Inanspruchnahme von Gehölzflächen wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Besonders schützenswerte Bereiche (hier: Naturdenkmal Nr. 31, Eiche, sowie weitere ältere Bäume) befinden sich im Nordosten des Plangebietes. Dieser Bereich wird im B-Plan als Öffentliche Grünfläche sowie als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, so dass diese hochwertigen Bereiche erhalten bleiben. Unvermeidbar sind dagegen flächige Eingriffe in Ruderalfluren und Brachen, da andernfalls eine Umsetzung der Planung nicht möglich ist. Für die vom Eingriff betroffenen, streng geschützten Arten werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion formuliert. Im Rahmen der Heuschrecken-Kartierung wurde als besonders geschützte Art die Blauflügelige Ödlandschrecke (Rote Liste M-V 2) sowie weitere gefährdete und ungefährdete Heuschreckenarten im Geltungsbereich festgestellt. Der Verlust dieses wertvollen Heuschreckenraums ist nicht zu vermeiden. Im Rahmen der CEF-Maßnahme für die Zauneidechse werden in geringer Entfernung zum Ort des Eingriffs Biotopstrukturen geschaffen, die auch als Lebensraum für die vom Eingriff betroffenen Heuschreckenarten geeignet sind. Alle nachgewiesenen Heuschreckenarten sind flugfähig und können neu entstandene Lebensräume relativ rasch besiedeln.

Die auf der Vorhabenfläche vorkommenden Exemplare der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sind vor dem Beginn der Baufeldfreimachung und der Bauarbeiten im Zeitraum Anfang April bis Ende Mai von einer für Reptilien sachverständigen Person schonend abzufangen und unverzüglich auf die Maßnahmenfläche zu verbringen. Die Durchführung der Maßnahme (Schaffung des Ersatzhabitats, Evakuierung/Verbringung) sowie das jeweilige Ergebnis sind unter Angabe der Anzahl, Geschlechterverhältnis und Altersangabe der Tiere zu dokumentieren.

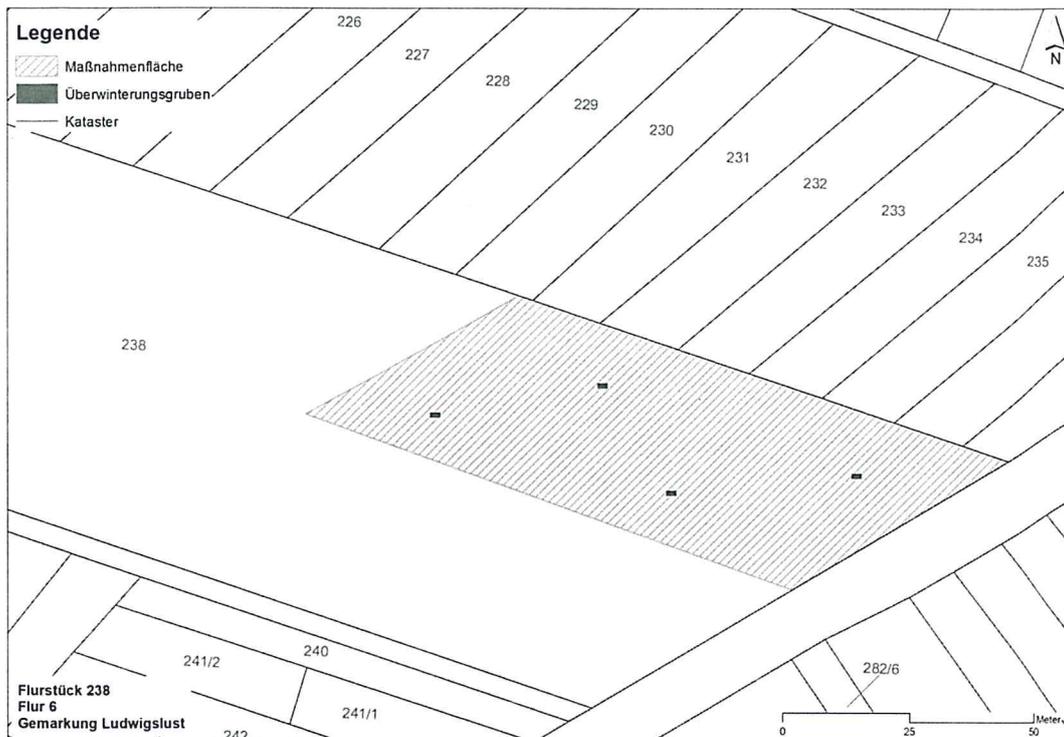
Nach der Evakuierung ist durch Vergrämung bzw. einen Reptilienschutzzaun bis zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung sicherzustellen, dass keine erneute Einwanderung von Individuen der Zauneidechse in das Baufeld stattfinden kann.

Als Maßnahme zur kontinuierlichen Erhaltung der ökologischen Funktion ist im Nordosten des Flurstücks 238, Flur 6, Gemarkung Ludwigslust (Eigentümer: Stadt Ludwigslust) eine 5.000 m² (100 m x 50 m) große Fläche aus der Nutzung zu nehmen und dauerhaft als Hochstaudenflur zu erhalten.

Diese Fläche für CEF-Maßnahmen ist vor einer Flächenbeanspruchung durch Realisierung des B-Planes über eine Baulasteintragung (Landkreis Ludwigslust-Parchim, FD Bauordnung) zu sichern.

Die Fläche ist alle 3 Jahre nach dem 1. September unter Abtransport des Mähgutes mit einem Balkenmäherwerk zu mähen. Auf der Fläche sind 4 Überwinterungsgruben zu schaffen. Hierzu sind 0,60 m tiefe Gruben auf einer Fläche von 2 m x 1 m auszuheben, mit einem Schotter-Holzgemisch bzw. Stein-Holzgemisch im Verhältnis 2:1 aufzufüllen, mit nicht bindigen, kiesigen Sanden etwa 10 cm zu überhöhen und leicht zu verdichten. Es ist Holz verschiedener Stärke zu verwenden, als Gestein kann auch unbelasteter Gleisschotter verwendet werden. Als Versteckmöglichkeit sind etwa je 2-3 Holzstämme (Länge ca. 1 m, Durchmesser ca. 10-15 cm) und kleinere Steinhäufen (Feldsteine) auf den verfüllten Überwinterungsgruben auszubringen. An zwei der vier Überwinterungsgruben sind nördlich angrenzend jeweils 2 niedrigwüchsige heimische Sträucher (z.B. Sanddorn, *Hippophae rhamnoides*) zu pflanzen. Darüber hinaus sind auf der Maßnahmenfläche vier weitere Sträucher zu pflanzen. Eine Beschattung der Überwinterungsplätze ist dabei zu vermeiden. Die Fläche ist an der westlichen und südlichen Grenze dauerhaft von der angrenzenden Nutzung, z.B. durch Findlinge oder Pfähle, abzugrenzen. Die Funktionsfähigkeit des Ersatzhabitats muss vor der Verbringung der Zauneidechsen dorthin hergestellt sein.

Durch die Maßnahme werden weiterhin geeignete Lebensräume für die vom Eingriff betroffenen Heuschreckenarten geschaffen.



Baufeldräumung (Zauneidechse):

Sofern mit den Bauarbeiten nicht unmittelbar nach der Absammlung der Zauneidechsen begonnen werden soll, muss durch eine der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen ein erneutes Einwandern von Zauneidechsen in das Plangebiet vermieden werden:

- Vergrämung: Im Zuge der öffentlichen Grünpflege der Stadt Ludwigslust wird die Vorhabenfläche alle 3 bis 5 Wochen gemäht / gemulcht. Ggf. vorhandene Versteckmöglichkeiten sind zu beseitigen.

- Aufstellen eines Reptilienschutzzauns: Der Fangzaun muss unten dicht abschließen und in den Boden eingelassen werden. Die Enden des Schutzzaunes sind U-förmig auszubilden, um ein Umwandern zu verhindern. Die Fangzäune sind regelmäßig zu kontrollieren und funktionsfähig zu halten.

Unmittelbar vor Baubeginn ist das Baufeld durch eine für Reptilien sachverständige Person abzusuchen. Wenn keine Individuen gefunden werden, kann die Baufeldfreimachung beginnen. Werden Individuen gefunden, sind diese schonend in das Ersatzhabitat zu verbringen. Danach kann die Baufeldfreimachung beginnen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren.

Baufeldräumung (Brutvögel):

Zur Vermeidung baubedingter Störungen und Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen / Eiern muss die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten außerhalb der Brutzeit der Arten (Brutzeit Krautsaumbrüter: Mitte März bis Mitte September, Brutzeit Gehölzfreibrüter: Anfang Januar bis Ende November) erfolgen. Eine Ansiedlung von Brutvögeln im Baubereich kann präventiv kurzzeitig (max. 2 Wochen) durch das Aufstellen von Pflöcken mit Flatterbändern verhindert werden. Die Arbeiten sollen während der Brutzeit nicht mehr als 10 Tage unterbrochen werden, da ansonsten eine Ansiedlung von Arten im Baufeld nicht auszuschließen ist.

Falls im Zeitraum Anfang Juni bis Mitte September auf der Siedlungsbrache und den Ruderalfluren gebaut werden soll, muss die Baufläche und deren 50 m-Umfeld direkt vor Beginn der Arbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abgesucht werden (ökologische Baubegleitung). Falls in den Monaten Oktober, November, Januar oder Februar gerodet werden soll, sind die zu rodenden Gehölze direkt vor Beginn der Rodungsarbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abzusuchen (ökologische Baubegleitung). Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmeantrag an die zuständige Naturschutzbehörde zu stellen und dessen Bescheidung dann für das weitere Vorgehen maßgeblich.

Rodungsarbeiten:

Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Rodungsarbeiten haben innerhalb des gemäß § 39 (5) S. 2 BNatSchG zulässigen Zeitraums (Anfang Oktober bis Ende Februar) zu erfolgen. Rodungen sind erst im auf die Durchführung der CEF-Maßnahme folgenden zulässigen Zeitraum vorzunehmen. Davon abweichend können die zu rodenden Gehölze bereits vor Durchführung der CEF-Maßnahme innerhalb des zulässigen Zeitraums auf den Stock gesetzt werden. Die Rodung der Stubben ist erst nach Durchführung der CEF-Maßnahme zulässig.

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag benannten Maßnahmen zum Artenschutz werden durch die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

Die Belange des Artenschutzes werden damit durch den Bebauungsplan berücksichtigt.

4. Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt (WA 1 bis WA 4). Entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die umgebende Bebauung wird durch die Wohnfunktion bestimmt. Es muss daher – auch zum Schutz der benachbarten Wohnbauflächen – gesichert werden, dass sich im Bereich der neuen Wohnbaufläche keine Nutzungen entwickeln, die die Wohnnutzung in diesem Bereich in unzulässiger Weise beeinträchtigen. Dazu gehören auch Nutzungen, die zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen oder Emissionen führen könnten.

Es wurde deshalb von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die die Baunutzungsverordnung (BauNVO) bietet, die die Wohnnutzung störenden Nutzungen, die gemäß § 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszuschließen; hier: Ausschluss der Nutzung von „nicht störenden Handwerksbetriebe“.

Die Ausnahmetatbestände für Nutzungen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes, da die aufgeführten Nutzungen nicht dem Gebietscharakter entsprechen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind in der Regel flächenintensiv, erhöhen das Verkehrsaufkommen über Gebühr und haben im unmittelbaren Wohnbereich funktionell keine positiven Wirkungen.

4.2 Begründung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl sowie die zulässigen Höhen bestimmt. Diesen Festsetzungen kommt für das gesamte Erscheinungsbild des Plangebietes eine wesentliche Bedeutung zu, um den städtebaulich gewünschten Charakter für das Baugebiet zu sichern.

Für die Bauflächen im Plangebiet wird die maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit besteht für den gesamten Bereich ein Entwicklungspotential, was den Nutzungsanforderungen des Baugebietes im städtischen Zentrumsrandbereich entspricht.

Mit der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 beabsichtigt die Stadt Ludwigslust die Schaffung einer großen Variabilität zur Nutzung der Grundstücke durch die Grundstückseigentümer und bietet auch die tatsächliche Möglichkeit für die künftigen Bauherren, bei den angestrebten Grundstücksgrößen, den durch die eigene Nutzung erzeugten Stellplatzbedarf für Pkw auf dem eigenen Grundstück abdecken zu können.

Die maximal zulässige Traufhöhe für die hinzutretenden Hauptgebäude orientiert sich am Höhenmaßstab der umgebenden Wohnbebauung.

Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf das Höhensystem NHN. Der Höhenfestpunkt ist der HP 97 (Bolzen, 39,22 über NHN) am Rand der südlichen Grenze des Plangebietes am Abzweig des Straßenzuges Zum Georgenhof vom Laascher Weg (in der Planzeichnung gekennzeichnet).

Dieser festgesetzte maximale Wert der zulässigen Traufhöhe von 44,70 m über NHN ist der Grenzwert. Es soll eine maximale Traufhöhe über dem künftig angrenzenden Erschließungsraum von maximal 5,00 m ermöglicht werden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse für die hinzutretenden Gebäude orientiert sich ebenfalls am Entwicklungsmaßstab der umgebenden Bebauung.

Die Festsetzungen zur maximalen Geschossigkeit, der maximal zulässigen Traufhöhe und zur ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern sichern zusammen mit den Festsetzungen zur Dachneigung der Hauptgebäude (zulässige Dachneigung der Dächer der Hauptgebäude 20° bis 50°) in den gestalterischen Festsetzungen, dass sich die hinzutretende Bebauung diesbezüglich der umgebenden Bebauung anpasst und sich in den Gesamtrahmen einfügen wird.

4.3 Begründung der Festsetzungen zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Stellung von baulichen Anlagen

Ziele der Planung sind die Entwicklung eines attraktiven und vermarktungsfähigen Eigenheimstandortes zur Erweiterung und Abrundung des Gesamtstandortes im Bereich des Georgenhofes.

Das Wohnen soll mit einem intensiven Bezug zwischen den privaten Innenräumen der Wohngebäude, den Grünflächen auf den Baugrundstücken und den öffentlich angrenzenden begrünten Räumen erfolgen. So wird durch die festgesetzte Bauweise und die Baugrenzen die Grundstruktur definiert, die auch die gezielte Freihaltung privater Grundstücksflächen berücksichtigen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann die Bauweise im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes festgesetzt werden. Die Festsetzung der offenen Bauweise wird für die neuen Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet für notwendig gehalten, um die Entstehung unmaßstäblicher Gebäude zu verhindern und die Bebauungsstruktur harmonisch zu entwickeln.

Die Festsetzungen der offenen Bauweise und der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sichern, dass die angestrebte Bebauungsstruktur am Standort mit großzügigen Eigenheimbaugrundstücken erzeugt werden kann.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird festgesetzt, dass in den zulässigen Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Damit wird gesichert, dass tatsächlich ein Eigenheimgebiet mit einer geringen Nutzungsdichte je Baugrundstück entstehen kann.

Die Baugrenzen in den einzelnen Baublöcken sind in großen, ungegliederten Blöcken gefasst, da mit dem Bebauungsplan noch keine Vorgaben zur möglichen Grundstücksteilungen und Grundstücksgrößen vorgegeben werden sollen.

Diese Variabilität sichert die praktikable Umsetzung des Bebauungsplanes.

Die privaten Stellplätze für die neuen Gebäude sind auf den privaten Baugrundstücken zu errichten.

Durch die Festsetzung, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO im Bereich zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen Planstraßen A, B und C sowie dem Geh- und Radweg und der diesen Flächen zugewandten Baugrenze sowie deren Verlängerung parallel zu den Verkehrsflächen bis zur künftigen Flurstücksgrenze der Baugrundstücke, im Abstand der Baugrenze zu den Verkehrsflächen in diesem Bereich, nicht zulässig sind, wird gewährleistet, dass diese Bereiche auch nicht mit untergeordneten Gebäuden bebaut werden dürfen.

Für den Bereich östlich der Planstraße C im Baublock WA 1 gilt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO einen Abstand von mindestens 5,00 m zum östlichen Rand der Planstraße C haben müssen.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine ansprechende Gestaltung der damit auf den Grundstücken entstehenden Freiflächen gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum.

Die angestrebte offene Gestaltung des Baugebietes kann dadurch erfolgen. Es wird damit verhindert, dass die o.g. Anlagen das Raumprofil der neuen städtebaulichen Räume einengen werden. Die neuen Wohngebäude mit ihrem festgesetzten Mindestabstand zum öffentlichen Erschließungsraum, definiert durch die festgesetzte Baugrenze, werden das Raumprofil der neuen öffentlichen Räume prägen. Diesbezügliche Störungen durch das Herantreten von Nebenanlagen, Garagen und Carports direkt an die Baugrundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum werden damit ausgeschlossen. Die seitlichen Grenzen für die Bebauung auf den Grundstücken ergeben sich unter Berücksichtigung der Festsetzung der offenen Bauweise aus dem Bauordnungsrecht.

4.4 Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes

Durch die Definition der Bauflächen entsteht kein hinzutretendes Lärmquellenpotential, welches negative Auswirkungen auf angrenzende Funktionsbereiche hat.

In Vorbereitung des Bebauungsplanes hat die Stadt Ludwigslust eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung veranlasst. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde vom Gutachter, Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, Schwerin vom 18.09.2017, beauftragt, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden.

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.

Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

Allgemeine Wohngebiete (WA)

tags 55 dB(A)

nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Folgende vorhandene Lärmquellen sind vorhanden:

Gewerbe - „Gewerbegebiet Grandweg“ der Stadt Ludwigslust

Straßenverkehr - LO73 Neustädter Straße
- LO72 zwischen Wöbbeliner und Käthe-Kollwitz-Straße
- Autobahn A14

Schienerverkehr - Strecke 6100, Abschnitt Ludwigslust Süd (Hamburg-Berlin)
- Strecke 6935, Abschnitt Ludwigslust Süd (Ludwigslust-Parchim)

Sportanlage - Schießstand am Eichkoppelweg / Heldenhain.

Für den Verkehrslärm wurde in den Berechnungen das Prognosejahr 2025 zugrunde gelegt.

Durch die Immissionen vom Schienenverkehr Strecke 6100 (Berlin-Hamburg) werden die Orientierungswerte nachts bis zu 7,58 dB überschritten.

Durch die Immissionen aus dem Straßenverkehr werden die Orientierungswerte tags bis zu 1,62 dB und nachts um bis zu 2,51 dB überschritten.

Das der gewerblichen Nutzung im Gewerbegebiet Grandweg und dem seit 1977 in Nutzung befindlichen Schießstand sind keine Überschreitungen der Richtwerte zu verzeichnen.

Der maßgebliche Außenlärm wird vom Gutachter aus den berechneten Beurteilungspegeln ermittelt und daraus dann die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 bestimmt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind der Lärmpegelbereich LPB III für das Erdgeschoss und die Lärmpegelbereiche III und IV (nur im westlichen Teil der Baublöcke WA 1 und WA 2) für das Dachgeschoss der hinzutretenden Gebäude, wie in der Planzeichnung Teil: A dargestellt, zu berücksichtigen

Im Sinne der Lärmvorsorge ist beim Neubau bzw. bei baulichen Änderungen in den gekennzeichneten Bereichen, an allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen die Forderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109, Tab. 8 - Auszug).

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumart	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, ... und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
...

Die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 sind zu beachten.

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

Die vom Gutachter vorgeschlagenen Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen für den möglichen Betrieb von Klimaanlage, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft- und Wärmepumpen im Plangebiet getroffen, damit die nachbarlichen immissionsschutzrechtlichen Belange innerhalb des neuen Wohngebietes auch durch den Betrieb der o.g. Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Geruchimmissionen aus der Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich im Nahbereich zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Ackerflächen sind daher nicht auszuschließen. Immissionsschutzrelevante landwirtschaftliche Anlagen sind im Nahbereich zum Plangebiet nicht vorhanden.

Immissionen aus stadttechnischen Anlagen

Entsprechend § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) sind Niederfrequenzanlagen, wie Freileitungen und Transformatorenstationen, so umzuverlegen bzw. so zu errichten bzw. zu gestalten, dass eine unzulässige Beeinflussung durch Überschreitung der Grenzwerte bzw. eine Schädigung von Personen ausgeschlossen wird.

Die im Plangeltungsbereich noch vorhandene Trafostation wird aus der Wohnbaufläche entfernt. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird der neue Standort in Abstimmung mit den Stadtwerken Ludwigslust- Grabow GmbH innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche A oder südöstlich der Planstraße A, außerhalb des Plangeltungsbereiches, festgelegt werden.

Die Anordnung der Sammler, der Kontroll- und Einlaufschächte sowie ggf. einer Pumpstation für die Entwässerung hat so zu erfolgen, dass eine Belästigung durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen wird.

sonstige Immissionen

Beabsichtigte Nutzungen von Grundstücken sind unter Berücksichtigung des Standortes so zu planen und bautechnisch so auszuführen, dass sichergestellt ist, dass der Entstehung von Nutzungskonflikten durch Beeinträchtigungen durch Rauchbelästigungen durch das Betreiben und das mögliche Nutzungsverhalten des Betreibers von Feuerungsanlagen, Zweitfeuerstätten sowie Zusatzfeuerstätten für feste Brennstoffe und deren erforderliche Lagerung aus den Außenwohnbereichsgrundstücken unabhängig von der Nennwärmeleistung, die der 1. BImSchV unterliegt, vorgebeugt wird.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schall- und bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.

Sollten im Plangebiet Wärmepumpen als Gebäudeheizung geplant sein, ist zum Schutz der Nachbarschaft die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende bautechnische Maßnahmen zu gewährleisten.

Die Einhaltung der Ableitbedingungen für Abgase (Kamin) richtet sich nach § 19 Abs. 1 Nr. 2 der 1. BImSchV. Demnach muss bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt, die nach dem 22.03.2010 errichtet wird, der Abstand zum Fenster des benachbarten Wohngebäudes mindestens 15 Meter betragen.

Ist dieser Abstand nicht eingehalten, muss die Schornsteinmündung die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern und Türen des benachbarten Wohngebäudes um mindestens 1 Meter überragen.

Eine Blendwirkung von zulässigen Modulen von Solaranlagen wird für die Umgebung ausgeschlossen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Dies wird durch die entsprechende Festsetzung II.1.5 des Bebauungsplanes abgesichert.

4.5 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen und grünordnerischen Maßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass das auf den Grundstücken anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen ist.

Mit der o.g. Festsetzung wird gesichert, dass die baulichen Maßnahmen in diesen überwiegend bereits bebauten Bereichen und unter Berücksichtigung der relativ großen Baugrundstücke keinen Einfluss auf den Wasserhaushalt am Standort haben.

Bezüglich des Erhalts und der Pflege des Baumbestandes im Plangebiet sind die naturschutzrechtlichen Regelungen bzgl. des Baumschutzes relevant.

Die innerhalb der Umgrenzung der öffentlichen Grünfläche (ÖG), Fläche zum Erhalt von Bäumen im Geltungsbereich, vorhandenen Bäume sind gemäß § 28 BNatSchG, § 18 NatSchAG M-V, der Naturdenkmalverordnung des Landkreises Ludwigslust (ND-VO vom 23. Mai 2001) und der Baumschutzsatzung der Stadt Ludwigslust zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Als geschützter Bereich wird entsprechend § 1 Absatz 2 ND-VO der Kronentraufbereich des Naturdenkmals (Bodenfläche unter der Krone) zuzüglich 1,50 Meter nach allen Seiten der Bäume hinaus festgesetzt.

Gemäß § 5 Absatz 1 ND-VO sind die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung des Naturdenkmals führen können, verboten.

Dies gilt sinngemäß auch für die weiteren Bäume in diesem Bereich der öffentlichen Grünfläche.

In der Planstraße A sind zwei Laubbäume Bergahorn, Hochstämme: 3x verschult, StU 18-20 cm, im Abstand von 20 m bis 30 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In der Planstraße B sind im Grünstreifen des Straßenquerschnittes sieben Laubbäume Bergahorn, Hochstämme: 3x verschult, StU 18-20 cm, im Abstand von 20 m bis 30 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der in der Planzeichnung festgesetzte Standort der zu pflanzenden Bäume kann dabei im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung verändert und präzisiert werden. Mit dieser Begründung des öffentlichen Verkehrsraumes wird das Gestaltungsprinzip aus dem vorhandenen Wohngebiet Georgenhof auch in diesen Baubereich weitergeführt und das Ortsbild diesbezüglich damit harmonisch weiter entwickelt.

4.6 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen

Der Rahmen der getroffenen gestalterischen Festsetzungen orientiert sich dieser Bebauungsplan am Gestaltungsrahmen der Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplangebiet LU 21 Georgenhof.

Für diesen Bebauungsplan werden aber geringfügige Korrekturen vorgenommen, die die Umsetzungsfähigkeit des Bebauungsplanes verbessern, die gestalterische Zielsetzung aber auch für dieses Baugebiet weiter verfolgt.

Die getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung von Dächern und den, den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten, Grundstückseinfriedungen sichern, zusammen mit den weiteren getroffenen Festsetzungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung, die angestrebte gestalterische Qualität im künftigen Baugebiet.

4.7 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im Bereich der privaten Grünfläche PG, westlich des Baublockes WA 2 werden für die vorhandenen Leitungssysteme Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp, der Deutschen Telekom Technik GmbH und der Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH festgesetzt.

Die Sicherung dieser bestehenden Leitungssysteme zur Abwasserentsorgung, Stromversorgung und Versorgung mit Fernmeldemedien ist notwendig, um an das Plangebiet angrenzende Bereich weiterhin entsprechend zu versorgen. Eine Verlegung dieser Medien in den öffentlichen Bauraum ist zurzeit nicht möglich.

Eine Überbauung dieses Bereiches mit Gebäuden oder Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, sind nicht zulässig.

Geplante Baumaßnahmen in diesem Bereich sind mit den Stadtwerken Ludwigslust-Grabow GmbH abzustimmen.

Weitere vorhandene Leitungssysteme befinden sich in den jetzigen öffentlich zugänglichen Flurstücken der jetzigen Verkehrsflächen

Die derzeitig noch das Plangebiet von Ost nach West querende Trinkwasserversorgungsleitung DN 300 / DN 100 wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in öffentliche Verkehrsflächen verlegt bzw. erneuert. Eine Sicherung der jetzigen Trassenverläufe für diese Bestandsleitung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist damit nicht notwendig.

Im westlichen Randbereich des Baublockes WA 1 ist ein nicht mehr in Funktion befindlicher Regenwasserkanal vorhanden. Dieser Leitungsbereich ist zum Rückbau im Baublock WA 1 vorgesehen.

5. Erschließung

Verkehrerschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die Straße Zum Georgenhof, die vom Laascher Weg abzweigt, erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes soll über neue öffentliche Straßen erfolgen. Diese neuen öffentlichen Straßen sind gemäß § 7 Abs. 1 bis 3 StrWG M-V zu widmen.

Die Trassierung der neuen öffentlichen Verkehrsflächen, Planstraßen A, B und C, erfolgte auf Grundlage der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06, für ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug. Die notwendigen Schleppkurven sind berücksichtigt.

Das durch das Plangebiet hervorgerufene zusätzliche, aber geringe zusätzliche Verkehrsaufkommen, siehe dazu auch Anlage 4 dieser Begründung, wird durch das angrenzende örtliche und überörtliche Straßensystem aufgenommen.

Eine Mischverkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich), die von der Straße Zum Georgenhof mit zwei Zufahrten abzweigt erschließt den Innenbereich des Plangebietes.

Die bereits bebauten Bereiche westlich des Plangebietes (Laascher Weg 6d und 6e) werden über eine Erschließungsstraße mit einer befahrbaren Breite von 3,50 m an das neue Plangebiet angebunden.

Verkehrliche Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer werden nach Nordosten vom Plangebiet zum bestehenden Eigenheimgebiet Georgenhof hergestellt.

Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung wird geprüft, ob Bereiche für Pkw-Stellplätze in der Mischverkehrsfläche Planstraße B ausgewiesen werden können. Dies geschieht unter Berücksichtigung der notwendigen Durchfahrtsbreite für Rettungs- und Müllfahrzeuge, dem Kronentraufbereich geplanter Straßenbäume und den anzulegenden Grundstückszufahrten.

Die im Plangebiet entstehenden Baugrundstücke, überwiegend mit > 700 m² Grundstücksfläche, und die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,4 ermöglichen, dass der entstehende Stellplatzflächenbedarf der Wohngrundstücke auf den Grundstücken selbst abgedeckt werden wird.

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

Resultieren aus den 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.

Ableitung von Niederschlägen

Der Plangeltungsbereich befindet sich zu einem sehr geringen Teil (nordöstlicher Bereich, überwiegend öffentliche Grünfläche ÖG 1, innerhalb einer Trinkwasserschutzzone III B.

Der sehr, sehr stark überwiegende Teil der hinzutretenden Bauflächen des Bebauungsplanes befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Das im Plangeltungsbereich auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird auf den relativ großen Baugrundstücken bei den anstehenden Bodenverhältnissen zur Versickerung gebracht (siehe dazu auch Auszug aus dem Bodengutachten, Anlage 6 der Begründung).

Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird zum sehr, sehr stark überwiegenden Anteil dem vorhandenen Regenwasserversickerungsbecken nordwestlich des Plangebietes (B-Plan Nr. 21 Georgenhof) zugeführt. Die diesbezügliche quantitative und qualitative Aufnahmefähigkeit des Regenwasserversickerungsbeckens ist entsprechend der wassertechnischen Berechnungen der Stadt Ludwigslust gegeben.

Es erfolgt nur eine sehr geringe Mengenableitung von Niederschlagswasser in Richtung Laascher Weg.

Im Zuge der Entwässerungsplanung sind die Regelungen des DWA Merkblattes M153 anzuwenden und entsprechend notwendige Vorreinigungsanlagen (Sandfang, etc.) vorzusehen.

Im südwestlichen Bereich des Baublockes WA 1 befindet sich eine stillgelegte Regenwasserleitung DN 400. Die Leitung ist nach Abbruch der Baulichkeiten des ehemaligen Wasserwerkes ohne Funktion, für den Abbruch vorgesehen und ist auch so in der Planzeichnung als zu entfernende, unterirdische Leitung dargestellt.

Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung

Durch die mit diesem Bebauungsplan Nutzungen ist eine Erhöhung der notwendigen Trinkwassermenge bzw. anfallenden Abwassermenge verbunden.

Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz als auch an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage (Leitungssysteme im Laascher Weg und Zum Georgenhof) ist abzusichern.

Das Plangebiet wird durch Anschluss an das im Nahbereich anliegende Trinkwassernetz der Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH versorgt werden können.

Der Versorger ist frühzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

Das Plangebiet wird von Ost nach West durch eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 300 / DN 100 gequert. Diese Trinkwasserleitungsverbindung ist ein wichtiges Element der Trinkwasserversorgung in diesem Bereich. In Abstimmung mit den Stadtwerken Ludwigslust-Grabow GmbH ist diese Trassenführung dem künftigen Verlauf der neuen öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet anzupassen (Planstraße B = Ringstraße und D= Geh-/Radweg, der an die vorhandene Wegebeziehung in das bestehende Wohngebiet Georgenhof (B-Plan LU 21 anbindet), und eine neue Leitung im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu verlegen.

Eine Sicherung der jetzigen Trassenverläufe durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist damit nicht notwendig.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des ehemaligen Wasserwerkes der Stadt Ludwigslust. Diese Nutzung wurde vor mehreren Jahren aufgegeben. Die entsprechenden ober- und unterirdischen baulichen Anlagen wurden normgerecht zurückgebaut.

Die ehemaligen Brunnenbohrungen wurden unterirdisch durch Füllsande, Tonabdichtungen sowie Betonplomben (von 2,00 m unter Terrain bis 4,00 m unter Terrain, d.h. mit 2,00 m Verfüllhöhe) verfüllt mit einer 2,00 m starken Schicht aus Füllkies und Mutterboden überdeckt.

Die entsprechenden Bereiche sind in der Planzeichnung dargestellt. Der Lageplan zu den ehemaligen Bohrungen und die Verfüllprofile sind der Begründung als Anlage 5 beigefügt.

Diese Unterlagen wurden von den Stadtwerken Ludwigslust - Grabow GmbH zur Verwendung in diesem Bebauungsplanverfahren übergeben.

Eine Überbauung der Bereiche der ehemaligen Brunnenbohrungen und Nutzung der Flächen ist zulässig. Bei notwendigem Bodenaushub ist jedoch die Einbautiefe der Betonplomben zu beachten. Sofern tiefergehende Eingriffe in das Erdreich notwendig werden, z.B. für Kellergeschosse, ist auch ein normgerechtes Tiefersetzen der vorhandenen Betonplomben durch den Neueinbau von entsprechenden Betonplomben möglich. Diese Kosten sind dann durch den Verursacher zu tragen.

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserleitungsnetz im Laascher Weg angeschlossen. Im Zuge der weiteren Planung ist zu prüfen, ob dieser Anschluss über eine Freispiegelleitung möglich ist oder ggf. die Notwendigkeit des Baus eines Abwasserpumpwerkes besteht.

Ebenso ist das vorhandene Schmutzwasser-Leitungssystem im Laascher Weg auf eine ggf. vorhandene Instandsetzungs- oder Erneuerungsnotwendigkeit zu überprüfen.

Die Überprüfung der Schmutzwasser- und Mischwasserkanäle und ggf. daraus resultierende Maßnahmen obliegen dem Abwasserzweckverband Fahlenkamp und betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren.

Der Abwasserzweckverband prüft, ob die Schmutzwasserbeseitigung im Freispiegelverfahren erfolgen kann. Die diesbezügliche Detailplanung und Umsetzung obliegt ebenfalls dem Abwasserzweckverband Fahlenkamp.

Die Erschließungsplanung ist frühzeitig mit dem Abwasserzweckverband Fahlenkamp abzustimmen.

Über das Flurstück 258/62, Flur 6, Gemarkung Ludwigslust, verläuft in Richtung Laascher Weg ein Schmutzwasserkanal DN 150, KG. Über diesen Kanal wird das Grundstück Georgenhof 41 (Flurstück 258/8, Flur 6, Gemarkung Ludwigslust) abwasserseitig entsorgt.

Diese Leitung ist in ihrer Funktion zu erhalten. Entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp werden im Bereich der privaten Grünfläche dazu festgesetzt.

Für die Grundstücksentwässerung ist der Grundstückseigentümer verantwortlich. Hinsichtlich einer Überbauung bzw. der Sicherheitsabstände zu Bauwerken sind die allgemeinen Regeln der Technik zu beachten (u.a. DIN 1986).

Es ist darauf zu achten, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht in die Grundstücksentwässerung bzw. in den Schmutzwasserkanal gelangt.

Die Löschwasserversorgung der hinzutretenden Bauflächen erfolgt über das vorhandene städtische Hydrantennetz im Laascher Weg (DN 200) bzw. die neuen Hydranten in der Straße Zum Georgenhof und über Hydranten im angrenzenden Wohngebiet Georgenhof (DN 250), siehe dazu auch Übersichtskarte in Anlage 7.

Es wird darauf hingewiesen, dass über das öffentliche Trinkwassernetz nur der Grundschutz gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 gewährleistet werden kann.

Darüber hinaus entstehende Bedarfe sind ggf. durch den Verursacher durch Anlegen von entsprechenden Bohrbrunnen abzudecken und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Gasversorgung

Der Standort ist noch nicht an das städtische Gasversorgungsnetz angeschlossen. Ein Ausbau ist jedoch über im Nahbereich vorhandene Versorgungsleitungen möglich.

Notwendige Leistungs- und Netzerweiterungen, die sich aus dem Leistungserfordernis der geplanten Anlagen am Standort ergeben werden, sind frühzeitig im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit dem Versorger, Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH, abzustimmen.

Im Zuge der Erschließung des vorhandenen Eigenheimgebietes Georgenhof (B-Plan Nr. 21 der Stadt Ludwigslust) wurde eine ehemals nördlich dieses jetzigen Plangebietes, B-Plan LU 33, verlaufende ehemalige Ferngasleitung FGL 96 entfernt. Der Kappungspunkt befindet sich östlich des Plangebietes.

Elektroenergieversorgung

Der Standort wird durch das vorhandene Elektroenergienetz versorgt. Im Plangebiet befindet am Straßenzug Zum Georgenhof noch sich die Trafostation „069 Vogelsiedlung“. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird diese Trafostation aus der Wohnbaufläche entfernt werden und in Abstimmung mit den Stadtwerken Ludwigslust-Grabow GmbH im oder südöstlich (dann außerhalb des Plangeltungsbereiches) der Planstraße A festgelegt werden.

Notwendige Leistungs- und Netzerweiterungen, die sich aus dem Leistungserfordernis der geplanten Anlagen am Standort ergeben werden, sind frühzeitig im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit dem Versorger, Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH, abzustimmen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung für die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim als öffentlichem – rechtlichem Entsorgungsträger. Die Baugrundstücke liegen an öffentlichen Verkehrsflächen und sind für Entsorgungsfahrzeuge zugänglich.

Die künftigen Baugrundstücke im Plangeltungsbereich können alle direkt von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Über die Planstraße C werden die vorhandenen Baugrundstücke außerhalb des Plangeltungsbereiches an das Plangebiet verkehrlich angeschlossen. Zum entsprechenden Abholtermin der Abfall-/Wertstoffbehälter ist es den Eigentümern der vorhandenen Baugrundstücke Laascher Weg 6c, 6d, 6e und 6f gestattet, die jeweiligen Abfall-/Wertstoffbehälter an den ausgewiesenen Stellplatz im öffentlichen Straßenraum der Planstraße B zu bringen.

Abfall-/Wertstoffbehälter sind zeitnah nach der Leerung aus dem öffentlichen Straßenraum zu entfernen.

Der Standort eines alternativen Wertstoffcontainerplatzes für den entfallenden Stellplatz im Straßenzug Zum Georgenhof wird mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim abgestimmt werden.

Telekommunikationsanlagen

Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom Technik GmbH angeschlossen werden.

Am westlichen Rand des Plangebietes, innerhalb der privaten Grünfläche PG westlich des Baublockes WA 2 quert eine Leitungstrasse der Deutschen Telekom Technik GmbH das Plangebiet.

In den Teil B: Text ist die Festsetzung 8.2 aufzunehmen:

Im Bereich dieser vorhandenen Telekommunikationskabeltrasse und deren Schutzstreifens werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL 2) zu Gunsten der Deutschen Telekom Technik GmbH festgesetzt.

Eine Überbauung dieses Bereiches mit Gebäuden oder Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb des Systems beeinträchtigen oder gefährden, sind nicht zulässig.

Geplante Baumaßnahmen in diesem Bereich sind mit dem der Deutschen Telekom Technik GmbH abzustimmen.

Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH trifft eine Ausbauentscheidung erst nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu kann eine Bewertung nach einer entsprechenden Anfrage erfolgen.

Bei Interesse ist Kontakt mit dem Team Neubaugebiete aufzunehmen:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de.

6. Hinweise

6.1 Denkmalschutz und Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Im Plangeltungsbereich befinden sich keine Einzeldenkmale.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im nordöstlichen Teil ein Bodendenkmal.

Eine Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachliche Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Maßnahmen in diesen Bereichen ist gemäß § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht die Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V (Baugenehmigung nach LBauO M-V) besteht.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V erhältlich.

Wenn während der Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V) in der Fassung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V. Nr.1 vom 14. Januar 1998) die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

6.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

6.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

6.4 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KRWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Baubabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

6.5 Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung zur Planung wurde auf gesonderten Antrag der Stadt Ludwigslust eine Kampfmittelbelastungsauskunft vom Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V eingeholt. Entsprechend der vorliegenden Kampfmittelbelastungsauskunft des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V vom 09.10.2017 bestehen keine Anhaltspunkte auf latente

Kampfmittelgefahren. Es besteht aus Sicht des Landesamtes danach derzeit kein weiterer Erkundungs- und Handlungsbedarf. Seitens des Landesamtes bestehen keine Bedenken zu den geplanten Bauarbeiten im Plangeltungsbereich.

Sollten ggf. und wider Erwarten Munitionsfunde dennoch im Plangeltungsbereich erfolgen, so sind die in den Hinweisen im Teil B: Text der Satzung gegebenen Hinweise (III: 5.) zu beachten.

6.6 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

6.7 Geodätische Festpunkte

Im Plangeltungsbereich können sich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes M-V befinden.

Diese sind bei geplanten Baumaßnahmen zu schützen und dürfen nicht verändert oder entfernt werden.

Bei geplanten Bauarbeiten im Nahbereich dieser Festpunkte ist das Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, zu benachrichtigen.

6.8 Bergbaurechte

Der Plangeltungsbereich befindet im Bewilligungsfeld „zur Nutzung von Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“, befindet. Der Bergbauberechtigte ist die Firma HanseWerk AG, Allemöhler Deich 449, 21037 Hamburg.

Das Bewilligungsfeld erstreckt sich, entsprechend der übergebenen Übersichtskarten, sehr großflächig von

im Norden: Dümmer, Pampow, südlicher Rand Schwerin

im Westen: Dümmer, Hagenow, Redefin

im Süden: Leussow, Groß Laasch

im Osten: Schwerin, Banzkow, Brenz

Das Plangebiet befindet sich am äußersten südöstlichen Rand des Bewilligungsfeldes (Anlage 3).

6.9. Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzonen III B

Der nordöstlichste Bereich des Plangeltungsbereiches befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III/B. Dementsprechend ist für diesen sehr kleinen Bereich folgendes beachtlich:

- SZ IIIB: Verwertung von auslaug- oder auswaschbaren Materialien zum Straßen- und Wegebau, zum Verfüllen, für andere technische Bauwerke, für Lärmschutzwälle verboten, ausgenommen bei Beachtung der BBodSchV (durchwurzelbare Bodenschicht) und der LAGA M 20
- SZ IIIB: Errichtung/Erweiterung von Anlagen zum Ableiten von Abwasser entsprechend der Anforderungen des ATV-DVWK A 142 (Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten errichten und betreiben)
- SZ IIIB: Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser verboten, ausgenommen nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser
- SZ IIIB: Durchführung von Bohrungen verboten, ausgenommen Baugrunduntersuchungen und Grundwassermessstellen zu Überwachungszwecken
- SZ IIIB: Errichtung/Erweiterung von Straßen, Wegen u sonstigen Verkehrsflächen: RiStWAG ist zu beachten
- SZ IIIB. Anwendung von Auftaumitteln für Straßen, Wege und sonstige Verkehrsflächen: verboten
- SZ IIIB: Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Freilandflächen ohne landwirtschaftliche, forstwirtschaftliche oder erwerbsgärtnerischer Nutzung sowie zur Unterhaltung von Verkehrswegen: verboten.

Durch die geplante Nutzung und die Lage in der Trinkwasserschutzzone III/B ergeben sich hohe Anforderungen an das Wohnumfeld und den vorsorgenden Boden- und Gewässerschutz. Die Forderungen entsprechen dem Vorsorgegrundsatz zum Gewässerschutz und sind verhältnismäßig.

Sie beruhen auf § 107 Abs. 1 LWaG¹, § 5 Abs. 1, § 6 Abs. 1, § 100 Abs. 1, § 101 Abs. 1 WHG² und §§ 2, 13 LBodSchG M-V³.

Es wird darauf hingewiesen, dass es bzgl. von Eingriffe in den Boden Einschränkungen gibt; so sind Bohrungen in der Trinkwasserschutzzone III nicht zulässig.

Wärmepumpen können eine mögliche Alternative zur Wärmeversorgung im Plangebiet sein.

Bohrungen für Wärmepumpen sind im Bereich der Trinkwasserschutzzone III/B jedoch nur nach gesonderter Antragstellung und Einzelfallprüfung durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim als Ausnahme/Befreiung ggf. zulässig.

6.10 ehemalige, jetzt verfüllte Brunnenbohrungen im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des ehemaligen Wasserwerkes der Stadt Ludwigslust. Diese Nutzung wurde vor mehreren Jahren aufgegeben. Die entsprechenden ober- und unterirdischen baulichen Anlagen wurden normgerecht zurückgebaut.

Die ehemaligen Brunnenbohrungen wurden unterirdisch durch Füllsande, Tonabdichtungen sowie Betonplomben (von 2,00 m unter Terrain bis 4,00 m unter Terrain, d.h. mit 2,00 m Verfüllhöhe) verfüllt mit einer 2,00 m starken Schicht aus Füllkies und Mutterboden überdeckt.

Die entsprechenden Bereiche sind in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt. Der Lageplan zu den ehemaligen Bohrungen und die Verfüllprofile sind der Begründung als Anlage 5 beigelegt.

Eine Überbauung der Bereiche der ehemaligen Brunnenbohrungen und Nutzung der Flächen ist zulässig. Bei notwendigem Bodenaushub ist jedoch die Einbautiefe der Betonplomben zu beachten. Sofern tiefergehende Eingriffe in das Erdreich notwendig werden, z.B. für Kellergeschosse, ist ein normgerechtes Tiefersetzen der vorhandenen Betonplomben durch den Neueinbau von entsprechenden Betonplomben möglich. Diese Kosten sind dann durch den Verursacher zu tragen.

6.11 Baumschutz

Während der Bauzeit sind die Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zweckmäßig zu schützen. Im Kronentraufbereich des Naturdenkmals Nr. 31, Eiche, und des gesetzlich geschützten Altbaumbestandes innerhalb der öffentlichen Grünfläche ÖG (Bodenfläche unter der Krone) sowie zuzüglich 1,50 Meter nach allen Seiten der Bäume hinaus, ist das Abstellen und Lagern von Baumaterialien und Baufahrzeugen sowie das Befahren unzulässig.

Die Beseitigung der Bäume sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung oder nachhaltigen Störung der Bäume führen können, sind verboten. Es gelten die Verbote entsprechenden § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 13 der Naturdenkmalverordnung des Landkreises Ludwigslust (ND-VO vom 23. Mai 2001) für das Naturdenkmal Nr. 31 Eiche. Darüber hinaus gelten diese Verbote ebenso für den geschützten Altbaumbestand.

7. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen

Die Realisierung des Bebauungsplanes LU 33 soll zeitnah erfolgen.

Die Kosten der Planumsetzung sowie die Kosten der Planung werden durch die Stadt Ludwigslust übernommen und durch Grundstücksverkäufe refinanziert.

Dies ist/wird in die Haushaltsplanung der Stadt Ludwigslust eingeflossen/einfließen.

¹ LWaG: Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landeswassergesetz) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 765)

² WHG: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)

³ LBodSchG M-V: Gesetz über den Schutz des Bodens im Land M-V (Landesbodenschutzgesetz) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764)

8. Kennziffern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,6 ha.

Geltungsbereich	insgesamt		16.020 m ²	100%
Allgemeines Wohngebiet			10.284 m ²	64%
WA 1	2.537 m ²			
WA 2	2.399 m ²			
WA 3	2.450 m ²			
WA 4	2.898 m ²			
Verkehrsfläche			4.150 m ²	26%
Planstraße A Zum Georgenhof	2.393 m ²			
Planstraße B, Mischverkehrsfläche	1.282 m ²			
Planstraße C, Mischverkehrsfläche	376 m ²			
G/R 1 Geh- und Radweg 1	99 m ²			
Grünflächen			1.586 m ²	10 %
öffentliche Grünfläche ÖG	1.280 m ²			
private Grünfläche PG	306 m ²			

9. Arbeitsvermerke

Die Begründung zum Bebauungsplan LU 33 wurde durch die Stadtvertretung am 21.02.2018 gebilligt.

Der Bebauungsplan LU 33 wurde durch die Stadt Ludwigslust in Zusammenhang mit dem

Architekturbüro Bürger
 Dipl.-Ing. Wolfgang Bürger
 Mozartstraße 17
 19053 Schwerin
 Tel.: 0385 / 79 99 50
 Fax: 0385 / 79 99 51
 E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

erarbeitet.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Anlage 1) wurde durch die BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Schwerin, erarbeitet.

Die Immissionsprognose - Lärm (Auszüge in Anlage 2) wurde durch das Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, Schwerin, erarbeitet.

Die Erarbeitung des verkehrlichen und stadttechnischen Erschließungskonzeptes erfolgte in Zusammenarbeit mit der Ingenieurgesellschaft H. Stüvel mbH, Ludwigslust.

aufgestellt:



Reinhard Mäch
 - Bürgermeister -



Siegel

Teil 2 Anlagen

- Anlage 1a Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 22.09.2017,
BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Platz der Jugend 14,
19053 Schwerin,
einschließlich
- Abschlussbericht zu Kartierungen der Avifauna und Reptilien,
Ökologische Dienste Ortlieb, Rostock
- Anlage 1b Bericht zur Erfassung von Heuschrecken, GFN Umweltplaner, Hinzdorf
- Anlage 2 Auszug aus der Immissionsprognose - Lärm , Ingenieurbüro für Umwelttechnik
P. Hasse, Am Störtal 1, 19063 Schwerin, vom 18.09.2017
- Anlage 3 Übersichtsplan zu Bergbaurechten „zur Nutzung von Formationen und Gesteine, die
zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld
Schwerin-Ludwigslust“, Quelle: Bergamt Stralsund
- Anlage 4 Verkehrstechnische Untersuchung zum B-Plangebiet, Stadtverwaltung Ludwigslust,
30.08.2017
- Anlage 5 Lageplan und Verfüllprotokolle zu den verfüllten Bohrbrunnen im Plangebiet,
Quelle: Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH
- Anlage 6 Auszug aus dem Geotechnischen Bericht,
Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Nordring 12, 19073
Wittenförden , vom 13.09.2017
- Anlage 7 Lageplan bzgl. Löschwasserversorgung, Stadt Ludwigslust, 08.01.2018