

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 <u>Allgemeines</u>	3
1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.2 Kartengrundlage	3
1.3 Rechtsgrundlagen	3
1.4 Allgemeine Grundlagen	4
2 <u>Gründe für die Änderung der Planung und der Planungsziele</u>	5
3 <u>Begründung zu den Änderungen des Bebauungsplanes</u>	6
3.1 Reduzierung des Plangeltungsbereiches	6
3.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung	7
3.2.1 Umwandlung WA-Gebiet in GE-Gebiet östlich der Kleingarten- anlage „Heideblick“	7
3.2.2 Festsetzung von Gewerbegebieten mit gleichzeitiger Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln anstelle von eingeschränkten Gewerbegebieten (GE _c)	8
3.2.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes in GE 3	9
3.2.4 Allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke im Plangeltungsbereich	10
3.3 Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schall- leistungspegeln und von Lärmpegelbereichen im Plangeltungsbereich	10
3.4 Geringfügige Änderung der Erschließungsanlagen	13
3.5 Geringfügige Veränderung der Lage von Baugrenzen zur Anpassung an bauordnungsrechtliche Anforderungen	14
3.6 Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen im Text Teil B	14
3.7 Wegfall der örtlichen Bauvorschriften im Text Teil B	14
3.8 Grenzziehung zwischen GE 5 und GE 6 aufgrund des Wegfalls der Planstr. C	14
3.9 Festsetzung der Sammelzuordnung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
3.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	15
3.10.1 Nachrichtliche Übernahme Richtfunktrasse und Fernmeldeeinrichtungen	15
3.10.1.1 Fernmeldeeinrichtungen	15
3.10.1.2 Richtfunktrasse Telekom und Antennenstandorte	16
3.10.2 Verhalten bei Munitionsfunden	16
3.10.3 Grundwasserschutz	16
3.10.4 Feuerschutzeinrichtungen	16
3.10.5 Abfall- und Kreislaufwirtschaft	17
3.10.6 Bodenschutz	17
3.10.7 Hinweise zum Vermessungs- und Katasterwesen	18
3.10.8 Hinweise zur Verwendung von Recyclingmaterial	18
3.10.9 Allgemeine Hinweise zur Ver- und Entsorgung	18
3.10.10 Änderungsverfahren	19

3.10.11	Nachrichtliche Übernahme der geschützten Allee gemäß § 27 Landesnaturschutzgesetz M-V	19
3.10.12	Nachrichtliche Übernahme Hochdruckgasleitung	19
4	<u>Auswirkungen der Planänderungen</u>	20
4.1	Städtebauliche Auswirkungen	20
4.2	Auswirkungen auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	21
4.3	Feststellen der UVP-Pflicht	22
4.4	Flächennutzungen/Flächennachweis	23
4.5	Einordnung in den Flächennutzungsplan	24
4.6	Änderungen und Ergänzungen nach der 1. Auslegung	25
4.6.1	Neufestlegung der Niederschlagswasserbeseitigung	25
4.6.2	Änderung der Erschließung – Wegfall der Stichstraße B	26
4.6.3	Altlastenverdachtsflächen	26
4.6.4	Von Bebauung freizuhalten Flächen – Waldschutzabstand	28
4.6.5	Ausschluss von Windenergieanlagen	29
5	<u>Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes</u>	29
6	<u>Beschluss über die Begründung</u>	29

1 Allgemeines

1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ wird durch die gleichzeitige Reduzierung von Teilen des Plangeltungsbereiches wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die Flurstücke 474/1 und 67 (vorhandene unbefestigte Wege) und das Flurstück 3 (Wald),
- südlich: durch die Bundesstraße 106, Wöbbeliner Straße, und die Kleingartenanlage „Erholung“,
- westlich: durch die Kleingartenanlage „Heideblick“ und
- östlich: durch die Bundesstraße 191, Neustädter Straße, und die Kleingartenanlage „Erholung“.

Der Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ wurde am 11. Dezember 2002 gefasst.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ der Stadt Ludwigslust dient die amtliche Plangrundlage im Maßstab 1:1000 mit der Bezugshöhe HN, erstellt durch Diplomingenieur Oliver Urban, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, mit Sitz in Ludwigslust.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ mit gleichzeitiger Reduzierung des Plangeltungsbereiches liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), ber. BGBl. 1998 I S. 137, geändert durch Art. 1 G vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juni 2004 (GVOBl. M-V S.250)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

Die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust hat in ihrer Sitzung am 16.02.2005 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum B-Plan LU 2 (Beschluss-Nr. 2-2005) gefasst. Unter Ziffer 2 dieses Beschlusses wurde festgelegt, dass gemäß § 244 Abs. 2 BauGB das Verfahren nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weitergeführt wird, da nach dem gegenwärtigen Verfahrensstand davon auszugehen ist, dass das Planverfahren vor dem 20.07.2006 abgeschlossen wird. Durch diesen Beschluss wurde der Nachweis erbracht, dass es sich um einen redaktionellen Fehler handelt und das Verfahren entsprechend dem BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl. I S. 137) weiter bearbeitet und zum Abschluss gebracht wird. Die §§ 233 und 244 Abs. 2 BauGB gelten somit entsprechend.

1.4 Allgemeine Grundlagen

Die Stadt Ludwigslust hat den Bebauungsplan LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ aufgestellt.

Mit Bescheid des Ministeriums für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurde der Bebauungsplan LU 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10. März 1997, Aktenzeichen: VIII 231b-512.113-54.070 (LU2) mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt. Die Nebenbestimmungen wurden mit dem satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom 21. Mai 1997 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 26. Juni 1997 bestätigt. Der Bebauungsplan wurde ortsüblich bekannt gemacht und ist somit rechtskräftig.

Aufgrund von veränderten Zielsetzungen und Überprüfung der Planungsziele wird eine Reduzierung des Plangeltungsbereiches vorgenommen und der Plangeltungsbereich wird somit neu definiert. Für die Besiedlung innerhalb des Plangebietes haben sich andere Zielsetzungen ergeben. Das grundsätzliche Planungsziel - Ausweisung eines Gewerbestandortes - bleibt erhalten. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes östlich der Kleingartenanlage „Heideblick“ entfällt. Planungsziel ist es, dort ebenfalls eine gewerbliche Fläche festzusetzen. Somit werden die städtebaulichen Zielsetzungen in einem Bereich von ca. 1,75 ha geändert. Es werden andere Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten festgesetzt. Die Grundzüge der Planung werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt und das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB findet keine Anwendung.

Für den gesamten Plangeltungsbereich werden immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel auf der Grundlage der 2. Immissionsprognose - Gewerbelärm - festgesetzt. Ziel ist es, dass der durch gewerbliche Nutzung (Bestand) ohnehin schon vorgeprägte Standort zu einem homogenen gewerblichen Standort weiterentwickelt wird, der auf ebenfalls vorhandene sensible Nutzungen Rücksicht zu nehmen hat. Zu diesem Zweck wurde die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel getroffen, die sicherstellt, dass das Gewerbegebiet und die einzelnen gewerblichen Baufelder so gegliedert werden, dass angrenzende sensible Nutzungen geschützt werden. Die Gliederung erfolgt gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO.

Durch den Wegfall des allgemeinen Wohngebietes ist auch eine Änderung der Erschließung in diesem Bereich erforderlich. Die geplanten Wohnstraßen entfallen und die Erschließungsstraße endet mit einem Wendehammer. Darüber hinaus fällt die Planstraße C weg, da durch ein geringfügiges Verschieben der Planstraße A und die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes die Erschließung der Grundstücke hinreichend gesichert ist.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind alle allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 BauNVO zulässig. Der Einzelhandel war grundsätzlich ausgeschlossen und nur der produktionsgebundene Einzelhandel ist zulässig. Für das Baufeld GE 3 wurde in der 1. Änderung eine Ausnahme festgesetzt. In diesem Baufeld ist ein Einzelhandelsbetrieb mit max. 700 m² Verkaufsraumfläche zulässig.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan LU 2 liegt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit den entsprechend festgesetzten Maßnahmen vor. Diese Maßnahmen behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit. Eine Neubetrachtung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nur für den Teil, in dem die gewerbliche Nutzung anstelle der Wohnnutzung festgesetzt wurde, da hier ein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht wird.

Aufgrund der beabsichtigten Änderungen und der Reduzierung des Plangeltungsbereiches ist die Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ vorzunehmen.

2 Gründe für die Änderung der Planung und der Planungsziele

Die Stadt Ludwigslust stellt die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes auf, weil eine Reduzierung des Plangeltungsbereiches erfolgen soll, sich veränderte Zielsetzungen für die Besiedlung östlich der Kleingartenanlage „Heideblick“ ergeben haben, die Erschließungsstrategie geringfügig geändert werden soll und über die Festsetzung von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln die angrenzenden sensiblen Nutzungen geschützt werden sollen.

Aufgrund der veränderten Zielsetzungen ist die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange notwendig. Die Grundzüge der Planung werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt; deshalb findet das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB keine Anwendung.

Durch die Reduzierung des Plangeltungsbereiches wird dieser neu gefasst und alle Änderungen beziehen sich auf den reduzierten Plangeltungsbereich.

Folgende Änderungen ergeben sich aufgrund der planerischen Zielsetzungen:

- 1 Reduzierung des Plangeltungsbereiches
- 2 Änderung der Art der baulichen Nutzung im Baufeld östlich der Kleingartenanlage „Heideblick“
- 3 Gliederung des Gewerbegebietes auf der Grundlage der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln
- 4 Ausnahmsweise Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes in GE 3
- 5 Allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke im Plangeltungsbereich
- 6 Wegfall der Planstraße C / Verlängerung der Planstraße D und damit verbunden die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- 7 Wegfall der Wohnstraßen
- 8 geringfügige Veränderung der Lage der Baugrenzen zur Anpassung an bauordnungsrechtliche Anforderungen
- 9 Grenzziehung zwischen GE 5 und GE 6 aufgrund des Wegfalls der Planstraße C
- 10 Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen im Text Teil B
- 11 Wegfall der Festsetzung der zulässigen Breite von Grundstückszufahrten
- 12 Festsetzung der Sammelzuordnung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- 13 Wegfall des Geh- und Radweges im Grandweg nördlich der Planstraße A
- 14 Nachrichtliche Übernahme Richtfunktrasse und Antennenstandorte

3 Begründung zu den Änderungen des Bebauungsplanes

3.1 Reduzierung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 35,86 ha. Im Zuge der 1. Änderung soll das Plangebiet auf eine Fläche von 24,65 ha reduziert werden. Die Flächenreduzierung beinhaltet Flächen, für die kein Planungserfordernis besteht, da es sich entweder um anderweitig gesetzlich geregelte nachrichtliche Übernahmen handelt oder um Flächen, die ohne eine verbindliche Bauleitplanung im Bestand weiterentwickelt werden können.

Als nachrichtliche Übernahmen fallen heraus:

- Teile der Bundesstraße 106 (Wöbbeliner Straße)
- Teile der Bundesstraße 191 (Neustädter Straße)
- Teile des Ludwigsluster Kanals
- Teile der nunmehr geschützten Allee Grandweg gemäß § 27 Landesnaturschutzgesetz M-V.

Die vorgenannten nachrichtlichen Übernahmen befinden sich jeweils an den Rändern des Plangeltungsbereiches. Aus städtebaulicher Sicht haben diese nachrichtlichen Übernahmen keine Auswirkungen auf die Planungsziele der Stadt Ludwigslust im Plangeltungsbereich; somit besteht keine Erforderlichkeit der Einbeziehung in den Plangeltungsbereich.

Darüber hinaus wurden die Kleingartenanlagen „Heideblick“ und „Erholung“ nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplanes planerisch festgesetzt. Eine eindeutige Regelung der planerischen Zielsetzungen zu den Kleingartenanlagen im gesamten Gemeindegebiet wurde mit dem wirksamen Flächennutzungsplan und getroffen. Planungsziel ist es, die Kleingartenanlagen im gesamten Gemeindegebiet zu erhalten. Aus Sicht der Stadt Ludwigslust ist diesem Anspruch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung genüge getan. Eine Regelung zu den Kleingartenanlagen aus städtebaulicher Sicht ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan LU 2 nicht erforderlich. Bauliche Anlagen innerhalb der Kleingartenanlagen regeln sich ohnehin nach dem Bundeskleingartengesetz. Die Herausnahme der Kleingartenanlagen aus dem Plangeltungsbereich ist nicht gleichbedeutend mit einer Nichtbeachtung dieser sensiblen Nutzung in Bezug auf die angrenzende gewerbliche Nutzung (vergleiche hierzu Punkt 3.2.1 und 3.2.2).

Die festgesetzten Baufelder für die Mischgebiete MI 1 - Kreuzung Wöbbeliner Straße/ Neustädter Straße und MI 2 - östlich des Ludwigsluster Kanals sowie die öffentliche Grünfläche (Regenwasserrückhaltebecken) an der Wöbbeliner Straße sollen nicht mehr innerhalb des Bebauungsplanes LU 2 planerisch festgesetzt werden. Für diese Flächen besteht aus städtebaulicher Sicht kein Planungserfordernis; sie können sich im Bestand ohne planerische Festsetzungen entwickeln. Die öffentliche Grünfläche ist bereits durch die Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens und eine entsprechende Bepflanzung realisiert.

Die Reduzierung des Plangeltungsbereiches steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen und ermöglicht der Stadt Ludwigslust ihre planerischen Zielsetzungen zu präzisieren.

Der rechtswirksame Bebauungsplan LU 2 wird inhaltlich geändert und in seinem Geltungsbereich reduziert. Im Verfahren wurde auf die Reduzierung des

Plangeltungsbereiches hingewiesen, so dass allen am Planverfahren Beteiligten der Sachverhalt hinreichend bekannt ist. Im Rahmen der Offenlegung und der Behördenbeteiligung wurden der rechtskräftige und der geänderte Bebauungsplan einschließlich Begründung als Planunterlage vorgelegt. Den Beteiligten wurde somit auch ohne gesondertes Aufhebungsverfahren deutlich, dass der geänderte Bauleitplan allein die planungsrechtliche Ordnung im Gebiet enthalten soll. In der Begründung zur Planänderung wurde die Reduzierung des Plangeltungsbereiches begründet. Die Stadt Ludwigslust wird für die von der Planänderung nicht überdeckten Flächen kein gesondertes Aufhebungsverfahren durchführen, da allen Beteiligten in allen Stadien des Planverfahrens bewusst war, dass für bestimmte Bereiche des Ursprungsplanes bisher ein Bebauungsplan vorhanden war und dieser für die dargestellten Bereiche aufgehoben werden soll. Die Stadt Ludwigslust geht davon aus, dass der geänderte Bebauungsplan nach dem Verfahren an die Stelle des jetzt rechtskräftigen Bebauungsplanes tritt. Zur Rechtseindeutigkeit wird der Hinweis derart berücksichtigt, dass im Text, Teil B, unter Punkt IV Nachrichtliche Übernahmen eine Festsetzung zur Aufhebung der nicht überdeckten Flächen getroffen wird.

3.2 Änderung der Art der baulichen Nutzung

3.2.1 Umwandlung WA-Gebiet in GE-Gebiet östlich der Kleingartenanlage „Heideblick“

Die wesentlichste Änderung der Planungsziele ist die Festsetzung der gewerblichen Nutzung anstelle der Wohnnutzung östlich der Kleingartenanlage „Heideblick“. Die somit neu zu betrachtende Fläche beträgt ca. 1,75 ha. Planungsziel ist es, den vorhandenen gewerblichen Standort zu stärken und gleichzeitig den planerischen Nutzungskonflikt Wohnen - Gewerbe zu lösen. Dieser Nutzungskonflikt wird zugunsten der gewerblichen Nutzung gelöst und anstelle des vorgesehenen Wohngebietes mit drei Baufeldern wird ein gewerbliches Baufeld festgesetzt. Diese Änderung der Art der baulichen Nutzung ist unter dem Gesichtspunkt der gesamtstädtischen Entwicklung zu treffen.

Es wird im Gewerbegebiet LU 2 kein aus gesamtstädtischer Sicht abgehängter Wohnstandort entwickelt. Im Übrigen verfügt die Stadt Ludwigslust in ihrem Gemeindegebiet über geeignetere und konfliktärmere Wohnstandorte, die es zu entwickeln gilt. Somit entspricht die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Wohnen in Gewerbe den gesamtstädtischen Zielsetzungen und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Das gewerbliche Baufeld mit der Bezeichnung GE 12 (neu 7.1) wird durch eine Baugrenze allseitig gefasst, die die Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung gewährleistet. Die Abgrenzung der gewerblichen Baufläche zur offenen Landschaft wird analog wie im übrigen Plangebiet als 10 m breiter privater Grünstreifen, der als Hecke auszubilden ist, festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb des Gewerbegebietes GE 12 (neu 7.1) durch Festsetzung von:

- Grundflächenzahl (0,8)
- Bauweise - abweichende,
- Anzahl der Vollgeschosse (I)
- Traufhöhe ($TH_{\max} = 7,00$ m) der Gebäude über Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen angrenzenden öffentlichen Straße bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind auf dem Plan in der Nutzungsschablone enthalten bzw. werden durch den Text (Teil B) getroffen. Mit den Festsetzungen wird die geplante Bebauung der vorhandenen Bebauung und den bereits getroffenen planerischen Festsetzungen in den anderen Baufeldern entsprochen.

Der Anteil der versiegelten Fläche erhöht sich durch planerische Ausweisung des gewerblichen Baufeldes GE 12 (neu 7.1). Es hat hierfür eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erfolgen.

Für das Baufeld erfolgte nach der Auslegung nochmals eine Änderung. Das Baufeld GE 12 wurde für die Anordnung eines Regenwasserrückhaltebeckens um ca. 3.100 m² verkleinert und durch den Wegfall der Planstraße B mit dem Baufeld GE 7 neu zum Baufeld GE 7.1 zusammengefasst. Der Anteil der versiegelten Flächen erhöht sich durch diese Zusammenlegung nicht, da nur eine andere Flächennutzung Straßenfläche – Baufläche festgesetzt wurde. Der Anteil der versiegelten Fläche reduziert sich durch das Festsetzen des Regenwasserrückhaltebeckens um 3.100 m². Die Belange der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden somit nicht neu beurteilt, da sich das Verhältnis zu Gunsten nicht in Anspruch genommener Fläche verbessert.

3.2.2 Festsetzung von Gewerbegebieten mit gleichzeitiger Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln anstelle von eingeschränkten Gewerbegebieten

Die rechtskräftige Planfassung gliederte den Plangeltungsbereich in GE-Gebiete und eingeschränkte GE_e-Gebiete, in denen nur solche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Planungsziel ist es, das vorhandene Gewerbe zu sichern und eine Erweiterung des gewerblichen Standortes planerisch zuzulassen, unter der Maßgabe, die angrenzenden sensiblen Nutzungen zu schützen.

Durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) erfolgt die Gliederung der Baugebiete nach § 1 Abs. 4 BauNVO, denn zu den besonderen Eigenschaften von Betrieben und Anlagen nach denen ein Baugebiet gegliedert werden kann, gehört auch ihr Emissionsverhalten.

Entsprechend der 2. Immissionsprognose und den Berechnungsergebnissen des Gutachters, Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, Schwerin, ist eine Nutzung des Bebauungsplangebietes als gewerblicher Standort unter Beachtung der Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) möglich. Die 2. Immissionsprognose beachtet die vorhandene sensible Nutzung der Kleingartenanlagen „Heideblick“ und „Erholung“ sowie die geplante Wohnbebauung im Bebauungsplan LU 21 „Georgenhof“. Auf diese sensiblen Nutzungen hat die gewerbliche Nutzung im Bebauungsplangebiet LU 2 Rücksicht zu nehmen und es ist sicherzustellen, dass die schützenswerten Nutzungen nicht über das zulässige Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Als geeignetes Mittel zur Konfliktlösung im Rahmen der Bauleitplanung sieht die Stadt Ludwigslust die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP). Gemäß Immissionsprognose wurde eine Lärmkontingentierung durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln vorgenommen, die überwiegend dem eines Gewerbegebietes entspricht. Die Lärmkontingentierung ist nur in den Baufeldern GE 12 (neu GE 7.1), GE 11 und GE 5 niedriger als für ein Gewerbegebiet zulässig. Hier ist also mit geringfügigen Einschränkungen für eine umfassende gewerbliche Nutzung zu rechnen.

In den anderen Baufeldern GE 1-4 und GE 6-10 entsprechen die Tagwerte der Lärmkontingentierung denen eines Gewerbegebietes, so dass dem Planungsziel Stärkung des gewerblichen Standortes durchaus Rechnung getragen wird. Die Nachtwerte der Lärmkontingentierung tragen der Ausweisung eines gewerblichen Standortes Rechnung. Mit geringfügigen Einschränkungen ist in GE 8 und GE 11 zu rechnen.

Eine Alternative zur Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln stellt die Ausweisung von eingeschränkten Gewerbegebieten dar. Mit der Festsetzung von Baufeldern – eingeschränktes Gewerbegebiet – wird lediglich sichergestellt, dass nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die von ihrem Störgrad her auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Die Festsetzung von Emissionsgrenzwerten für Geräusche als flächenbezogene Schalleistungspegel wurde vom Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich anerkannt. Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen der Bewältigung des Immissionskonfliktes, der aus der Planung eines GE-Gebietes in Nachbarschaft zu sensiblen Nutzungen resultiert und ermöglicht gleichzeitig eine individuelle Möglichkeit der Konfliktbewältigung bei gerechter Verteilung der Immissionskontingente. Durch eine derartige Festsetzung kann erreicht werden, dass im Inneren der Baugebiete eine höhere Schalleistung als an den Rändern im Übergang zu den sensiblen Nutzungen zulässig ist und so die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gestärkt wird.

3.2.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes in GE 3

Der Einzelhandel ist in der rechtskräftigen Planfassung grundsätzlich ausgeschlossen und nur der produktionsbezogene Einzelhandel ist zulässig. Von dieser Festsetzung soll eine Ausnahmeregelung für das GE 3-Gebiet getroffen werden. Im Gebiet GE 3 soll ausnahmsweise ein Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 700 m² zulässig sein. Der gesamte Wohnstandort Laascher Weg/ Georgenhof südlich des Gewerbegebietes LU 2 ist aus planerischer Sicht im Bereich der verbrauchernahen Gebietsversorgung unterversorgt. Die Fläche GE 3 befindet sich in zumutbarer fußläufiger Entfernung zum Wohnstandort und kann die Funktion der Gebietsversorgung ausnahmsweise erfüllen. Diese Ausnahmeregelung ist eine Angebotsplanung der Stadt Ludwigslust und stellt sich als Möglichkeit dar, dieser Unterversorgung entgegenzuwirken.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes bis max. 700 m² Verkaufsraumfläche in dem Baufeld GE 3 des Gewerbegebietes LU 2 sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt, da es sich um kein raumbedeutsames Vorhaben handelt. Ein Einzelhandelsbetrieb soll im GE 3 nur ausnahmsweise zulässig sein und in seiner Funktion die verbrauchernahe Versorgung der Wohnbevölkerung des angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohngebietes übernehmen. Die Bundesstraße 191 wird als trennendes Element angesehen, es ist jedoch eine ausgebaute Fuß- und Radwegeverbindung bereits vorhanden. Im Wohngebiet selbst ist kein geeigneter Standort für die Ansiedlung eines Nahversorgers vorhanden. Die bestehende kleinteilige Wohnbebauung und das städtebauliche Konzept für die geplante Wohnbebauung bieten keine Ansiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für einen Nahversorger. Darüber hinaus wäre mit städtebaulichen Spannungen zu rechnen. Die Tendenz des Einzelhandels – Lebensmittelversorgung – geht dahin, die Versorgung über Discounter vorzunehmen. Durch die ständigen Zu- und Abfahrten würde es zu starken Beeinträchtigungen in unmittelbarer Nachbarschaft befindlicher Nutzungen kommen. Innerhalb der vorzufindenden Kleinstruktur lässt sich der Bedarf an Lebensmittelversorgung gemäß heutiger Ansprüche nicht absichern. Durch die periphere Lage an dem Standort innerhalb des Gewerbegebietes werden städtebauliche Spannungen durch Lärmimmissionsschutz vermieden.

Abzug der Kaufkraft aus der Innenstadt ist aus Sicht der Stadt Ludwigslust nicht zu erwarten, da der Einzelhandelsbesatz der Innenstadt weitaus höherwertige Sortimente als ein Nahversorger aufweist. In der Innenstadt selbst ist der Einzelhandelsbesatz konstant und ausgewogen. Die Darlegungen in der Einzelhandelskonzeption wurden in Verbindung mit dem Fachplan

Einzelhandel fortgeschrieben, der gleichfalls auf die Absicherung der verbrauchernahen Versorgung der Wohngebiete abstellt.

Eine generelle Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben soll einer Massierung des Einzelhandels an einem peripheren Standort entgegenwirken. Das würde die städtebaulich relevante Struktur des Zentrums gefährden und steht im Widerspruch zu den Darlegungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ludwigslust und dem Fachplan Einzelhandel. Die Stadt Ludwigslust hat nach § 1 Abs. 5 BauNVO den Einzelhandel im Plangeltungsbereich grundsätzlich ausgeschlossen. Sie sieht es jetzt als erforderlich an, nach § 1 Abs. 9 BauNVO die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes mit max. 700 m² Verkaufsraumfläche im GE 3 aus städtebaulichen Gründen festzusetzen mit dem Ziel, hier den konkreten Einzelfall zu regeln. Der Tatbestand der Ausnahme ist hinreichend dargelegt.

3.2.4 Allgemeine Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke im Plangeltungsbereich

Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO sind allgemein zulässige Nutzungen und es sind keine zwingenden städtebaulichen Gründe für den Ausschluss dieser allgemein zulässigen Nutzung vorhanden. Es besteht somit die Möglichkeit, vorhandene Hallen dieser Nutzung zuzuführen. Der Ausschlussstatbestand ist für die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr relevant.

3.3 Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) und von Lärmpegelbereichen im Plangeltungsbereich

Entsprechend der 2. Immissionsprognose und den Berechnungsergebnissen des Gutachters, Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, Schwerin, ist eine Nutzung des Bebauungsplangebietes unter Beachtung der Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln und unter Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen für bauliche Nutzungen im Plangebiet selbst möglich.

Das Ergebnis des Gutachtens weist aus, dass durch die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) für das Bebauungsplangebiet und der späteren Umsetzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von den gewerblichen Baufeldern keine unzulässige Lärmbelastung für die benachbarten schützenswerten Nutzungen auftritt.

Festsetzungen zu den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) werden gemäß der 2. Immissionsprognose und deren Präzisierung in den vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Im Rahmen der Abwägung der vorgetragenen Hinweise, Anregungen und Belange wurden die Baufelder GE 12 und GE 7 zu dem neuen Baufeld GE 7.1 zusammengeführt. Für das Baufeld GE 7.1 wurde eine Präzisierung und Anpassung der flächenbezogenen Schalleistungspegel an das veränderte gewerbliche Baufeld erforderlich. Die Änderung des Baufeldes hat geringfügige Auswirkungen auf die anderen Baufelder, deren Anpassung ebenso vorgenommen wurde.

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Fläche	Angerechnete Fläche in m ²	IFSP dB(A)/m ²	
			Tag	Nacht
1	Baufeld GE 1	12.929	67,5	58,0
2	Baufeld GE 2	14.222	67,5	54,0
3	Baufeld GE 3	18.407	64,5	48,5
4	Baufeld GE 4	13.880	67,5	50,0
5	Baufeld GE 5	26.405	54,0	48,5
6	Baufeld GE 6	22.418	61,0	52,0
7	Baufeld GE 7.1	26.321	52,5	49,5
8	Baufeld GE 8	38.140	60,0	44,5
9	Baufeld GE 9	2.999	65,5	50,0
10	Baufeld GE 10	3.707	62,5	46,5
11	Baufeld GE 11	11.159	53,0	40,5

Es ist für alle innerhalb des Bebauungsplangebietes zur Ausführung kommenden Nutzungen beim Bauantrag bzw. beim Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, welches den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien die Einhaltung der vorstehenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP)_{L_w}, bezogen auf die Grundstücksfläche des Gewerbegrundstückes, nachweist.

Alternativ zum Nachweis der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel lässt sich auch die Einhaltung der korrespondierenden Immissionsanteile an den Immissionspunkten bestätigen. Die Liste der Immissionsanteile ist der Immissionsprognose und nachstehender Tabelle zu entnehmen.

Lärmkontingentierung der Gewerbeflächen (mit Auflistung der Immissionsanteile) Beurteilung nach DIN 18005

Bezeichnung	IFSP		IPkt 1 Georgenhof**		IPkt 2 Georgenhof**		IPkt 3 Georgenhof**		IPkt 1 Ludwiesl. Kan		IPkt 2 Ludwiesl. Kan	
	L _w " /dB(A)	L _w " /dB(A)	Tag (6h-22h)	Nacht (22h-6h)								
	Tag	Nacht	L _{r,i} /dB(A)									
GE1	67,5	58,0	39,6	30,1	41,3	31,8	41,3	31,8	45,5	36,0	44,9	35,4
GE2	67,5	54,0	43,6	30,1	43,6	30,1	44,9	31,4	44,3	30,8	43,8	30,3
GE3	64,5	48,5	50,8	34,8	50,7	34,7	49,3	33,3	36,1	20,1	35,8	19,8
GE4	67,5	50,0	48,8	31,3	49,1	31,6	48,7	31,2	41,4	23,9	41,7	24,2
GE5	54,0	48,5	27,3	21,8	27,9	22,4	28,5	23,0	35,1	29,6	40,0	34,5
GE6	61,0	52,0	35,0	26,0	35,7	26,7	36,9	27,9	45,6	36,6	49,1	40,1
GE7.1	52,5	49,5	25,0	22,0	26,4	23,4	26,9	23,9	47,4	44,4	50,7	47,7
GE8	60,0	44,5	41,8	26,3	42,5	27,0	43,4	27,9	40,6	25,1	41,7	26,2
GE9	65,5	50,0	43,4	27,9	42,4	26,9	43,6	28,1	31,6	16,1	32,0	16,5
GE10	62,5	46,5	46,0	30,0	45,7	29,7	43,1	27,1	27,8	11,8	28,0	12,0
GE11	53,0	40,5	19,7	7,2	20,1	7,6	20,5	8,0	30,9	18,4	36,4	23,9
Beurteilungspegel		/dB(A)	54,9	39,6	54,9	39,9	54,4	39,6	52,8	45,9	54,8	48,9

Bezeichnung	IFSP		IPkt 3 Ludwiesl. Kan		IPkt 9 Ludwiesl. Ka*		IPkt 10 Ludwiesl. Ka*		IPkt 1 Neustädter St		IPkt 2 Neustädter St	
	L _w " /dB(A)	L _w " /dB(A)	Tag (6h-22h)	Nacht (22h-6h)								
	Tag	Nacht	L _{r,i} /dB(A)									
GE1	67,5	58,0	43,8	34,3	40,6	31,1	40,9	31,4	45,7	36,2	45,5	36,0
GE2	67,5	54,0	42,3	28,8	39,4	25,9	39,9	26,4	49,9	36,4	48,6	35,1
GE3	64,5	48,5	35,0	19,0	32,6	16,6	32,9	16,9	51,1	35,1	45,7	29,7
GE4	67,5	50,0	40,2	22,7	38,3	20,8	38,6	21,1	53,7	36,2	49,8	32,3
GE5	54,0	48,5	48,6	43,1	37,5	32,0	37,9	32,4	31,0	25,5	33,2	27,7
GE6	61,0	52,0	48,4	39,4	40,9	31,9	41,6	32,6	39,1	30,1	40,5	31,5
GE7.1	52,5	49,5	42,4	39,4	34,7	31,7	35,8	32,8	29,6	26,6	30,2	27,2
GE8	60,0	44,5	41,5	26,0	38,1	22,6	38,5	23,0	52,2	36,7	54,1	38,6
GE9	65,5	50,0	31,0	15,5	29,0	13,5	29,1	13,6	51,8	36,3	44,5	29,0
GE10	62,5	46,5	27,6	11,6	25,3	9,3	25,3	9,3	52,3	36,3	41,6	25,6
GE11	53,0	40,5	48,4	35,9	46,2	33,7	45,2	32,7	22,2	9,7	23,5	11,0
Beurteilungspegel		/dB(A)	54,7	46,6	50,0	39,6	49,9	39,8	60,0	44,9	57,5	43,2

Es sind weiterhin Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Plangeltungsbereich selbst vorzusehen, um die geplanten Nutzungen realisieren zu können.

Wenn ein ausreichender Schallschutz durch städtebauliche Maßnahmen nicht realisiert werden kann, soll in den Bebauungsplan (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) die Festsetzung aufgenommen werden, dass passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Dabei sollen sowohl entwurfstechnische sowie bautechnische Maßnahmen für den Schallschutz der schutzbedürftigen Räume innerhalb des Bebauungsplangebietes angewendet werden. Dazu gehört auch, dass bei Planungen von notwendigen Anlagen der Haustechnik besonders darauf zu achten ist, dass die Abstrahlrichtung des Schalls nicht in Richtungen zu schützender Nutzungsbereiche wirkt. Die Notwendigkeit dieses Verfahrensweges kann unter anderem damit begründet werden, dass hier die Ausgangsbedingungen nicht planerisch im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan beeinflusst werden können.

- Dafür ist das Planungsgebiet entsprechend der prognostizierten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu gliedern.
- Zum Schutz gegen Außenlärm sind die ausgewiesenen Gebäudeteile entsprechend der Lärmpegelbereiche zu bemessen (Bemessung der Außenbauteile nach DIN 4109).

Im Rahmen der Festsetzung der Lärmpegelbereiche kann gegenwärtig nur dem Verkehrslärm Rechnung getragen werden. Die Lärmbelastung, die sich aus der konkreten gewerblichen Nutzung ergibt, ist zur gegebenen Zeit bei der Festlegung bzw. Auswahl der Außenbauteile zu berücksichtigen und soweit wie möglich auch bei der funktionellen Gestaltung der Grundrisse. Bei Einhaltung der Festlegungen zum Schallschutz ist für die geplante Bebauung mit keiner unzulässigen Lärmbelastung zu rechnen. Weitere „Lärmkonflikte“ sind in diesem Bereich gegenwärtig nicht erkennbar.

Festsetzungen von Schallschutz in Form von Lärmpegelbereichen werden gemäß der 2. Immissionsprognose in den vorliegenden Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Bei allen Gebäudeteilen ¹ sind aus Gründen des Schallschutzes die Forderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109, Tab. 8 - Auszug)

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

			Raumart	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, u. ä.	Büroräume ² und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB(A)	
1	I	bis 55	30	-
2	II	58 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40
6	VI	76 bis 80	50	45

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

Weiterhin sind die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten. Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich II mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung ($R'_{w, res}$) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisten.

Anlagen mit möglichen Emissionen sind auf den Flächen (GE) so anzusiedeln, dass die Immissionswerte zu den hier als Ausnahme zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter abnehmen.

3.4 Geringfügige Änderung der Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die beiden bereits vorhandenen Anbindungen Wöbbeliner Straße und Neustädter Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz. Andere Zufahrten von den Bundesstraßen sind unzulässig. Die Erschließung im Plangebiet selbst entspricht den Grundzügen der rechtskräftigen Planung. Durch den Wegfall des Wohngebietes fallen die Wohnstraßen weg und es ist in diesem Bereich die ohnehin geplante Erschließungsstraße mit einem Wendehammer zu versehen. Dieser Erschließungsstraße wird das Straßenprofil B zugrunde gelegt.

Durch eine geringfügige Verschiebung der Planstraße A und der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes wurde der Wegfall der Planstraße C möglich. Die Erschließung ist über die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für das zu erschließende Grundstück hinreichend gesichert und die Erschließungskosten können reduziert werden.

Ebenfalls ist die Verlängerung des Grandweges als Erschließungsstraße vorgesehen. Diese Vorgehensweise wurde bereits im vorhergehenden Planverfahren mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Fahrbahnbreite soll 5,50 m betragen. Hierbei ist zu beachten, dass die vorhandene Eichenreihe geschützt wird. Der Mindestabstand zu den östlichen Eichen soll 1,00 m vom Baumrand betragen, so dass ein größerer Abstand zu der westlichen Eichenreihe (ca. 1,75 m) entsteht. Der verkehrstechnische Anschluss des Grandweges an die Wöbbeliner Straße ist nicht geplant. Vom Grandweg aus ist dann auch das Flurstück 501/6 über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu erreichen, welches bereits in das Grundbuch des Flurstückes 501/4 seit dem 06. März 2002 eingetragen ist.

Im Zuge der Präzisierung der Erschließungsstrategie wurde festgestellt, dass die Festsetzung der maximal zulässigen Breite der Grundstückszufahrt für die einzelnen Gewerbegrundstücke aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist. Ziel ist es, dass jedem Ansiedler die Möglichkeit eingeräumt werden kann, ein optimales Betriebskonzept auf seiner Fläche umzusetzen. Eine Begrenzung der Breite der Zufahrt ist an einem gewerblichen Standort städtebaulich nicht erforderlich.

Weiterhin entfällt der Ausbau eines Geh- und Radweges im Grandweg nördlich der Planstraße A innerhalb der geschützten Allee. Dieser Geh- und Radweg ist für die Erschließung des gewerblichen Standortes nicht erforderlich. Er endet nach 100 m ohnehin in der freien Landschaft. Somit müssen keine unnötige Versiegelung von Flächen innerhalb der geschützten Allee getätigt werden.

3.5 Geringfügige Veränderung der Lage von Baugrenzen zur Anpassung an bauordnungsrechtliche Anforderungen

Im gesamten Plangebiet gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudetiefen über 50,00 m bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig sind. Unter Berücksichtigung der Festsetzung der Bauweise und des vorhandenen Bestandes im GE 5-, GE 6- und GE 8-Gebiet ergibt sich eine unbeachtliche veränderte Lage von Baugrenzen. Die Baugrenzen werden den veränderten Zielsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

3.6 Festsetzung der Höhenlage baulicher Anlagen im Text Teil B

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für jedes Baufeld eine Höhenfestsetzung getroffen. Die Höhenfestsetzung beinhaltet die maximale Traufhöhe. Ohne jedoch einen Bezugspunkt für diese Höhenfestsetzung zu treffen, ist diese Festsetzung nicht eindeutig bestimmbar. Der Bezugspunkt ist somit im Text Teil B Nr. 6 - Höhenlage baulicher Anlagen nach § 9 Abs. 2 BauGB - festzulegen.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in den Nutzungsschablonen in Bezug auf die Höhe der nächstgelegenen Fahrbahn festgesetzt. Als Bezugspunkt ist die Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Straße des Plangebietes in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlage zu betrachten.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung sollten Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen zulässig sein. Diese Ausnahmen sind im Text Teil B festzusetzen. Ausnahmen von der Höhenfestsetzung sind für Betriebseinrichtungen zulässig, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind, sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z: B. Silo, Kranbahnen - innen und außen). Diese Ausnahmen dürfen jedoch den Anteil von 5 % des betreffenden überbaubaren Grundstücksteiles nicht überschreiten.

3.7 Wegfall der örtlichen Bauvorschriften im Text Teil B

Die für das Plangebiet festgesetzten örtlichen Bauvorschriften enthalten Regelungen für gestalterische Festsetzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 1-3. Durch den Wegfall des allgemeinen Wohngebietes östlich der Kleingartenanlage „Heideblick“ können diese örtlichen Bauvorschriften im Text Teil B rechtlich entfallen.

Des Weiteren werden Regelungen zu Werbeanlagen getroffen. Für das Plangebiet, gelegen an zwei Bundesstraßen und bereits geprägt durch vorhandene gewerbliche Nutzung, bedarf es aus städtebaulicher Sicht keiner Einschränkung hinsichtlich Werbeanlagen.

3.8 Grenzziehung zwischen GE 5 und GE 6 aufgrund des Wegfalls der Planstraße C

In der Satzung über den Bebauungsplan LU 2 ist eine Trennung zwischen den Gewerbegebieten GE 5 und GE 6 über die Planstraße C gebildet worden. Auf diese Planstraße wird aufgrund der geringfügigen Änderung der Erschließungsstrategie verzichtet. Die Gewerbegebiete GE 5 und GE 6 unterscheiden sich im Maß der baulichen Nutzung, konkret in der unterschiedlichen Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen. Aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen im Maß der baulichen Nutzung ist eine Trennung der Gewerbegebiete erforderlich. Eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung ist festgesetzt worden.

3.9 Festsetzung der Sammelzuordnung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit der Bereitstellung von Flächen für die geplante Bebauung ist die Inanspruchnahme von Freiflächen erforderlich. Weil Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind zur Minimierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich und Ersatz für den Eingriff Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes erforderlich. Diesen Forderungen wurde im Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes LU 2 genüge getan und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wurden festgesetzt und sind hinreichend bestimmt.

Für die Realisierung der innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Festsetzung als Sammelzuordnung getroffen. Die auf den Flurstücken innerhalb des Plangeltungsbereiches festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind anteilig auf die Grundstücke des Plangeltungsbereiches umzulegen, auf denen Eingriffe erfolgen. Ausgenommen von dieser Zuordnungsfestsetzung sind die bereits realisierten und bebauten Grundstücke in den Gebieten GE 5, GE 6, GE 8, GE 9 GE 10 und GE 11. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in diesen Gebieten nur den unbebauten Flurstücken 485 und 486 der Flur 5 zuzuordnen.

Für die Außerhalb des Plangeltungsbereiches bestimmten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung einer Sammelzuordnung getroffen. Die auf den Flurstücken außerhalb des Plangeltungsbereiches vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - Maßnahme 1, Teil B IV. 5.1, Maßnahme 2, Teil B IV 5.2 - sind anteilig auf die Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches umzulegen, auf denen Eingriffe erfolgen. Von diesen Anforderungen ausgenommen sind die bereits realisierten und bebauten Grundstücke in den Gebieten GE 5, GE 6, GE 8, GE 9 GE 10 und GE 11. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in diesen Gebieten nur den unbebauten Flurstücken 485 und 486 der Flur 5 zuzuordnen.

3.10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.10.1 Fernmeldeeinrichtungen/Richtfunktrasse

3.10.1.1 Fernmeldeeinrichtungen

Im Plangeltungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Aufgrund nicht zur Verfügung gestellter Bestandspläne können diese Leitungen nicht als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom PTI 23, Bauherrenberatung, Ostring 20, 19370 Parchim, in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten und wird Anlage zu dieser Begründung.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der zuständigen Niederlassung Deutsche Telekom AG, T-Com NL Nordost, PTI 23, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

3.10.1.2 Richtfunktrasse Telekom und Antennenstandorte

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust wurden seitens der Träger öffentlicher Belange Hinweise bezüglich der vorhandenen Richtfunktrasse Telekom und von Antennenstandorten gegeben.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes LU 2 wurden diese Aussagen in die 1. Änderung nachrichtlich übernommen. Im Bereich der Richtfunktrasse einschließlich des dazugehörigen Schutzbereiches darf die Höhe der baulichen Anlagen über Gelände 50 m nicht überschreiten. Die maximal zulässige Traufhöhe der in diesem Bereich des Plangebietes zulässigen baulichen Anlagen beträgt 7,00 m, so dass die Belange Beachtung finden. Die zulässigen Ausnahmen haben sich den Höhenbeschränkungen durch die Richtfunktrasse unterzuordnen.

3.10.2 Verhalten bei Munitionsfunden

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde 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 gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

3.10.3 Grundwasserschutz

Verunreinigungen von Boden und Grundwasser sind auszuschließen. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

Sind Grundwasserabsenkungen für Vorhaben notwendig, ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Entscheidung zu stellen. Die Antragsunterlagen dafür müssen der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen vom 28. Juli 1995 (GVObI. M-V 1995, Nr. 15 S. 376) entsprechen und sind rechtzeitig vorher einzureichen.

Geplante Grundwasserentnahmen (z. B. Gartenbewässerung, Löschwasser) sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust zwecks Prüfung einer wasserrechtlichen Entscheidung vorher anzuzeigen bzw. zu beantragen.

3.10.4 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in Ludwigslust ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Die Feuerwehr wird als Schwerpunktfeuerwehr für einen Einsatzbereich von 25 km eingesetzt und übernimmt unter anderem auch die Aufgabe der Havariebekämpfung in Gewerbebetrieben. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehr (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14. November 1991 ist es die Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung muss Löschwasser aus Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m für 2 Stunden vorgehalten werden

können. Zur Löschwasserversorgung sollen auch die Ressourcen des Versickerungsbeckens und des Regenwasserrückhaltebeckens genutzt werden.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405, dessen Forderungen einzuhalten sind.

Die Löschwasserversorgung wird von den Stadtwerken Ludwigslust-Grabow GmbH bei einer späteren Netzerweiterung gemäß DVGW-Arbeitsblatt gewährleistet. Es wird ein Grundschutz von 96 m³/h (1.600 l/min) bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten abgesichert.

3.10.5 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust erfolgen kann.

Der Abfallbesitzer ist nach §§ 10 und 11 KrW-/AbfG von belastetem Bodenaushub zur ordnungsgemäßen Entsorgung verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG von belastetem Bodenaushub durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAIG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

3.10.6 Bodenschutz

Diese Hinweise werden als allgemeingültig dargestellt. Die Aussagen zum Umgang mit den bekannten Altlastenverdachtsflächen sind unter Punkt 4.6.3 der Begründung getroffen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger 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 keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden.

3.10.7 Hinweise zum Vermessungs- und Katasterwesen

Entsprechend Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. April 2002 (GVOBl. M-V S. 170) ist das zuständige Amt vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

Außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Lagefestpunkt. Lagefestpunkte (TP) haben im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOBl. M-V S. 524) gesetzlich geschützt. Des Weiteren sind die Hinweise des „Merkblattes über die Bedeutung und Erhaltung von Festpunkten“ zu beachten.

3.10.8 Hinweise zur Verwendung von Recyclingmaterial

Bei Einbau von Recyclingmaterial sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen Technische Regeln (LAGA, Stand 06. November 1997) zu beachten.

3.10.9 Allgemeine Hinweise zur Ver- und Entsorgung

Die getroffenen Aussagen zu Belangen der Ver- und Entsorgung aus der Ursprungsbegründung Punkt 6.6 behalten ihre Gültigkeit, sofern sich im 1. Änderungsverfahren keine neuen Erkenntnisse ergeben haben.

Folgende neue Erkenntnisse liegen vor:

- Seit dem 01. April 2003 haben die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH die Rechtsträgerschaft über die Stromversorgung übernommen.
- In der Planstraße A (von Kreuzung Grandweg bis Anschluss B 106) sind bereits 2003 die Trinkwasser- und MD-Gasleitung verlegt worden.
- Die Gasversorgung für das Plangebiet ist über das vorhandene bzw. zu erweiternde Netz möglich.
- Eine Präzisierung der MD-Gasleitungsbezeichnung erfolgt in der Planzeichnung.
- Die vorhandenen Hochdruckgasleitungen sind bei Freilegung gegen Beschädigung zu sichern.
- Ober- oder unterirdische Anlagen / Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden, ebenso die Überdeckung der Gasleitung.
- Vor Beginn von Bauarbeiten muss eine örtliche Einweisung erfolgen.
- Die Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der Leitungen ist zu gewährleisten.
- Notwendige Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden durch die Stellungnahme vom 05.04.2005 um folgenden Sachverhalt präzisiert:

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung 2.1., die sich in städtischem Eigentum befindet, wird zur Sicherung der Belange des Abwasserzweckverbandes „Fahlenkamp“ eine Fläche zur Abwasserbeseitigung für die Errichtung einer Hebestation festgesetzt. Für diesen Zweck ist die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ungeeignet, da es sich dann

nicht um Leitungsrechte sondern um entsprechende Bauwerke handelt. Zur Rechtseindeutigkeit der Planzeichnung wird für alle bereits festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zusätzlich der Entsorger mit aufgeführt.

3.10.10 Änderungsverfahren

Für alle nicht überdeckten Flächen des Ursprungsbebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baulichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

3.10.11 Nachrichtliche Übernahme - geschützte Allee gemäß § 27 LNatG M-V

Der Grandweg mit seiner beidseitigen Baumreihe wurde im Planverfahren zum Ursprungsbebauungsplan und im bisherigen Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes als geschützter Landschaftsbestandteil nach § 26 LNatG M-V beurteilt, dargestellt und bewertet. In der Stellungnahme vom 01. April 2005 wird der Grandweg nunmehr durch die zuständige untere Naturschutzbehörde als geschützte Allee gemäß § 27 LNatG M-V eingestuft.

Dem nunmehr geänderten Sachverhalt wird Rechnung getragen und in der Planzeichnung Teil A wird der Grandweg als geschützte Allee dargestellt. Die Begründung wird um den Sachverhalt der nachrichtlichen Übernahme ergänzt.

Der Grandweg ist somit als geschützte Allee nach § 27 LNatG M-V zu behandeln. Die Rechtsfolge dieser Festsetzung besteht darin, dass der Schutzstatus einer geschützten Allee höherrangig zu bewerten ist, als der eines geschützten Landschaftsbestandteiles und alle Entscheidungen in diesem Zusammenhang der zuständigen unteren Naturschutzbehörde obliegen und nicht mehr der Stadt Ludwigslust.

3.10.12 Nachrichtliche Übernahme Hochdruckgasleitung

Der Verlauf der Hochdruckgasleitung ist in der Planzeichnung Teil A dargestellt. Die Hochdruckgasleitung befindet sich innerhalb öffentlicher Grünflächen sowie unter dem bereits fertiggestellten Bereich der Planstraße A. Dem Weiterbetrieb der Hochdruckgasleitung stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegen, da eine Überbauung innerhalb der öffentlichen Grünflächen ohnehin unzulässig ist und im Bereich der Planstraße A die Überbauung der Hochdruckgasleitung mit Bitumen auf der Grundlage der Zustimmung der E.ON Hanse AG bereits erfolgt ist.

Bei sämtlichen Arbeiten sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Freigelegte Gasleitungen sind gegen Beschädigungen zu sichern. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Ober- oder unterirdische Anlagen/ Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden. Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

Eventuell notwendige Umverlegungen bedürfen grundsätzlich einer gesonderten Klärung. Durch die Lage der Hochdruckgasleitung auf ausschließlich öffentlichen Flächen, ist die Durchführung von Baumaßnahmen an der Leitung jederzeit gewährleistet.

4 Auswirkungen der Planänderungen

4.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Änderungen haben Auswirkungen auf den gesamten Plangeltungsbereich und auf die angrenzenden Gebiete. Der Plangeltungsbereich wird von 35,86 ha auf 24,65 ha reduziert und somit neu definiert. Die Reduzierung des Plangeltungsbereiches beinhaltet Flächen, für die kein Planungserfordernis besteht, da es sich entweder um nachrichtliche Übernahmen handelt oder Flächen betrachtet werden, die sich ohne eine verbindliche Bauleitplanung im Bestand weiterentwickeln können.

Als nachrichtliche Übernahmen fallen heraus:

- Teile der Bundesstraße 106 (Wöbbeliner Straße)
- Teile der Bundesstraße 191 (Neustädter Straße)
- Teile des Ludwigsluster Kanals
- Teile des geschützten Landschaftsbestandteiles Grandweg, neu geschützte Allee Grandweg

Die vorgenannten nachrichtlichen Übernahmen befinden sich jeweils an den Rändern des Plangeltungsbereiches. Aus städtebaulicher Sicht haben diese nachrichtlichen Übernahmen keine Auswirkungen auf die Planungsziele der Stadt Ludwigslust im Plangeltungsbereich; somit besteht keine Erforderlichkeit der Einbeziehung in den Plangeltungsbereich.

Ebenso als nachrichtliche Übernahmen können die Kleingartenanlagen „Heideblick“ und „Erholung“ betrachtet werden. Eine eindeutige Regelung zum Erhalt der Kleingartenanlagen im gesamten Gemeindegebiet wurde auf der Ebene der Flächennutzungsplanung getroffen und aus Sicht der Stadt Ludwigslust ist diesem Anspruch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung genüge getan.

Die festgesetzten Baufelder für die Mischgebiete MI 1 – Kreuzung Wöbbeliner Straße/ Neustädter Straße – und MI 2 – östlich des Ludwigsluster Kanals – sowie die öffentliche Grünfläche (Regenwasserrückhaltebecken) an der Wöbbeliner Straße sollen nicht mehr innerhalb des Bebauungsplanes LU 2 planerisch festgesetzt werden. Für diese Flächen besteht aus städtebaulicher Sicht kein Planungserfordernis; sie können sich im Bestand ohne planerische Festsetzungen entwickeln. Die Erschließung ist gesichert.

Die Reduzierung des Plangeltungsbereiches steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen.

Die wesentlichste Änderung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung gewerblicher Nutzung anstelle der Wohnnutzung östlich der Kleingartenanlage „Heideblick“. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Wohnen in Gewerbe entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ziel ist es, den vorhandenen gewerblichen Standort zu festigen und weiterzuentwickeln sowie den Nutzungskonflikt Wohnen – Gewerbe zu lösen.

Diese Änderung entspricht der städtebaulichen Gesamtentwicklung der Stadt Ludwigslust. Es wird kein abgehängter Wohnstandort im Gewerbegebiet Grandweg entwickelt, sondern der gewerbliche Standort wird gefestigt und soll sich zu einem homogenen gewerblichen Standort entwickeln. Die Stadt Ludwigslust verfügt darüber hinaus in ihrem Gemeindegebiet über geeignetere und konfliktärmere Wohnstandorte, die es zu entwickeln gilt.

Aus städtebaulicher Sicht hat das Gewerbegebiet LU 2 als homogener gewerblicher Standort auf die angrenzenden sensiblen Nutzungen – insbesondere auf die Kleingartenanlagen „Heideblick“ und „Erholung“ sowie auf die Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet LU 21

„Georgenhof“ – Rücksicht zu nehmen und diese vorhandenen Nutzungen nicht über das zulässige Maß hinaus zu beeinträchtigen. Zu diesem Zweck wurde eine präzisierte Immissionsprognose erarbeitet, die sicherstellt, dass durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln das gesamte Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert wird und somit die angrenzenden sensiblen Nutzungen entsprechend geschützt werden. Diesem Schutzanspruch wird vollständig Rechnung getragen.

Die Festsetzung der gewerblichen Baufläche GE 12 (neu GE 7.1) anstelle der Wohnbauflächen 1 – 3 hat aus städtebaulicher Sicht zur Folge, dass das gesamte Gewerbegebiet nach § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert wird und somit nur noch eine gewerbliche Erschließungsstraße (Stichstraße im Regelquerschnitt B) erforderlich wird. Alle Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung werden analog der bereits bestehenden Festsetzungen im Gewerbegebiet übernommen um aus städtebaulicher Sicht einen homogenen, einheitlichen Standort zu entwickeln.

Städtebauliche Auswirkungen sind durch die ausnahmsweise Festsetzung eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsraumfläche bis maximal 700 m² Verkaufsraumfläche zu erwarten. Der Standort liegt im GE 3, direkt an der Bundesstraße B 191 und im unmittelbaren Einzugsbereich des Wohnstandortes Laascher Weg/Georgenhof. Der Wohnstandort ist im Bereich der verbrauchernahen Gebietsversorgung unterversorgt und die Fläche GE 3 könnte ausnahmsweise die Gebietsversorgung des angrenzenden Wohngebietes übernehmen. Sämtliche Erweiterungen des Verbrauchermarktes über den Zweck eines Gebietsversorgers für das angrenzende Wohngebiet sind unzulässig.

Die geringfügigen Änderungen bezüglich der Gesamterschließung des Plangebietes und die geringfügige Anpassung der Baugrenzen in den Gebieten GE 5, GE 6 und GE 8 haben keine städtebaulichen Auswirkungen auf den gesamten Plangeltungsbereich. Die städtebaulichen Grundstücksstrukturen und das Planungsziel werden durch diese Anpassungen nicht verändert. Es werden auch keine zusätzlichen Bebauungs- und veränderte Nutzungsmöglichkeiten festgesetzt.

Ein Überprüfung der Ausgleichs- und Ersatzforderungen aufgrund des veränderten städtebaulichen Konzeptes ist erforderlich. Eine Neubetrachtung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt für den Teil, in dem die gewerbliche Nutzung festgesetzt wurde, da hier mit einer höheren Versiegelung der Flächen zu rechnen ist (vgl. Punkt 4.2).

Hinsichtlich der Belange der Ver- und Entsorgung gelten weiterhin die Vorgaben der Satzung über den Bebauungsplan LU 2.

4.2 Auswirkungen auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan liegt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vor. Es wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, in dem die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes festgeschrieben sind. Darüber hinaus sind auf zwei Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches erforderliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Alle festgesetzten Maßnahmen behalten ihre Gültigkeit. Die zulässigen Zuordnungsfestsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen wurden für den gesamten Plangeltungsbereich im Text Teil B neu getroffen.

Eine Neubetrachtung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nur für den Teil, in dem die Art der baulichen Nutzung geändert wurde.

Kompensationswertermittlung vom Eingriff betroffener/überplanter Flächen:

		Gesamtfläche	voll versiegelt	nicht überbaute Fläche
ursprünglich WA	GRZ 0,4	1,75 ha	0,65 ha	1,10 ha
Geplante Änderung in GE	GRZ 0,8	1,75 ha	1,40 ha	0,35 ha

Die zusätzlich versiegelbare Fläche in dem zu behandelnden Teil des Plangeltungsbereiches beträgt 0,75 ha. Als Abschirmgrün zur Kleingartenanlage „Heideblick“ wird ein 10 m² breiter Grünstreifen mit Pflanzgeboten gemäß Text Teil B angelegt. Diese Fläche beträgt 0,24 ha, so dass eine zusätzlich Flächenversiegelung von 0,51 ha erfolgt. Innerhalb der neu zu betrachtenden Fläche besteht ein Kompensationsdefizit von 5.100 m² Flächenäquivalent. Der geplante Eingriff kann unter der Berücksichtigung der geplanten Flächenausnutzung nur durch Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches ausgeglichen werden.

Im Grünordnungsplan LU 2 von 1994 wurde schon die Festsetzung eines Geltungsbereiches für eine Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangeltungsbereiches notwendig. Aufgrund der Aussagen des Landschaftsplanes (1994) wurde die ehemalige Kiesgrube (Biotop-Nr. 13551, 13554 und 13556 gemäß Festsetzung des Landesamtes für Umwelt und Natur) als Ausgleichsfläche außerhalb des Plangeltungsbereiches bestätigt (Entwicklungsziel nährstoffarmer Feucht- und Trockenlebensraum). Die Größe der ehemaligen Kiesgrube beträgt laut Biotopkartierung 5,38 ha. Nach dem Bewertungsmodell des Grünordnungsplanes waren 3,7 ha für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches notwendig. Die Ausgleichsflächen zu dem Bebauungsplan LU 2 sollen im Bereich der ehemaligen Kiesgrube nicht flächenmäßig geteilt werden. Diese Feststellung wurde bereits im Landschaftsplan 1994 getroffen. Dieser „homogene“, ein Biotop darstellende, Bereich ist nicht zu zerschneiden. Bei einem Flächenüberschuss von 1,68 ha kann das Kompensationsdefizit von 5.100 m² ebenfalls auf dem Areal der ehemaligen Kiesgrube ausgeglichen werden.

Die erforderlichen Pflegemaßnahmen sind im Text Teil B unter Ziffer 6 „Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches“ Maßnahme 1 hinreichend beschrieben.

Bei den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 sind in der Maßnahme 2, Kompensationsmaßnahmen, grundsätzlich Pflegemaßnahmen zur Realisierung genannt. Die Ausgleichsflächen sollten in dem Bereich Kiesgrube nicht ausgegrenzt werden, da es schon 1994 als nicht sinnvoll angesehen wurde, diesen „homogenen“, ein Biotop darstellenden, Bereich zu zerschneiden. Somit ist das Kompensationsdefizit von 5.100 m² durch Umsetzung von Pflegemaßnahmen in der Kiesgrube ausgeglichen.

4.3 Feststellen der UVP-Pflicht

Auf der Grundlage und in Kenntnis der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine Überprüfung hinsichtlich der UVP-Pflicht vorgenommen. Aufgrund der Neufestsetzung der Art der baulichen Nutzung für eine Fläche von 17.500 m² beträgt die maximale zusätzlich neu versiegelbare Fläche auf den Baugrundstücken in der Summe weniger als der für eine UVP-Vorprüfung beachtliche Grundflächenverbrauch. Eine UVP-Vorprüfung ist bei Städtebauprojekten mit 20.000 m² bis 100.000 m² Grundflächenverbrauch (unter Bezug auf § 19 Abs. 2 BauNVO) erforderlich, die erneut zu betrachtende Fläche beträgt

17.500 m². Der bereits rechtskräftige nicht geänderte gewerbliche Plangeltungsbereich mit zum Teil vorhandener und realisierter Bebauung wird nicht neu betrachtet.

Eine UVP-Vorprüfung ist für die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht notwendig und auch nicht die Erstellung einer UVP.

4.4 Flächennutzungen/Flächennachweis

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus (GE-Gebiete) werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsflächen als Straßenverkehrsflächen
als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
mit Zweckbestimmung Geh- und Radweg
mit Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz
- Flächen für Versorgungsanlagen
mit Zweckbestimmung Gasreglerstation
mit Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken
mit Zweckbestimmung Versickerungsbecken
- Grünflächen als private Grünflächen
mit Zweckbestimmung Schutzpflanzung
mit Zweckbestimmung Sukzession
mit Zweckbestimmung Obstplantage
mit Zweckbestimmung Gartenland
- Grünflächen als öffentliche Grünflächen
mit Zweckbestimmung Schutzpflanzung
mit Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken
mit Zweckbestimmung Versickerungsbecken
- GFLR-Flächen als Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind,
zugunsten privater und öffentlicher Anlieger

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen getroffen:

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern,
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, als Waldschutzabstand sowie
als Sichtflächen – ohne Darstellung in der Planzeichnung.

Darüber hinaus werden lineare Festsetzungen vorgenommen:

- Trassenverläufe von Versorgungsleitungen.

Die Gesamtfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes LU 2 betrug 358.646,46 m². Der Plangeltungsbereich wurde um 112.159,96 m² reduziert und beträgt in der geänderten Fassung 246.486,50 m².

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße
Gewerbliche Bauflächen	190.587,00 m²
Verkehrsflächen und davon	
Straßenverkehrsflächen	20.213,14 m ²
mit Zweckbestimmung Geh- und Radweg	95,93 m ²
mit Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz	746,79 m ²
Verkehrsfläche gesamt	21.055,86 m²
Flächen für Versorgungsanlagen und davon	
mit Zweckbestimmung Gasreglerstation	250,13 m ²
mit Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken	2030,3 m ²
mit Zweckbestimmung Versickerungsbecken	841,4 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen gesamt	3121,83 m²
Grünflächen und davon	
Öffentliche Grünflächen	8.637,05 m ²
mit Erhaltungsgebot	1.044,70 m ²
mit Zweckbestimmung Schutzpflanzung	7.029,21 m ²
um das Regenwasserrückhaltebecken	896,72 m ²
um das Versickerungsbecken	631,98 m ²
private Grünflächen	16.997,30 m ²
mit Zweckbestimmung Schutzpflanzung	10.110,13 m ²
mit Zweckbestimmung Sukzession	1.509,70 m ²
mit Zweckbestimmung Obstplantage	5.077,06 m ²
mit Zweckbestimmung Gartenland	379,55 m ²
Grünflächen gesamt	26.679,05m²
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts und davon	
geschützte Allee gemäß § 27 LNatG M-V	5.042,76 m ²
Flächen von Schutzobjekten gesamt	5.042,76 m²
Gesamtfläche	246.486,50 m²

4.5 Einordnung in den Flächennutzungsplan

Im derzeitig wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung ist das Plangebiet bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust wurde dieses langfristige Planungsziel bereits festgeschrieben. Mit der Erarbeitung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes hat sich die Stadt Ludwigslust darüber hinaus ebenfalls entschieden, bereits ausgewiesene Wohnbauflächen zu reduzieren und das Augenmerk auf die Aufwertung vorhandener Wohnstandorte zu legen, so dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes auch diesen Entwicklungszielen Rechnung trägt.

Der Umsetzung dieser langfristigen Planungsziele gilt es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Grandweg“ ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung entwickelt.

4.6 Änderungen und Ergänzungen nach der 1. Auslegung

Die im Verfahren vorgetragenen Belange, Hinweise und Anregungen wurden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB untereinander und gegeneinander abgewogen. Gemäß den Abwägungsbeschlüssen 72/2004 und 73/2004 ist der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ so zu ändern und zu ergänzen, dass eine erneute Auslegung erforderlich wurde. Nachfolgende Ergänzungen und Änderungen wurden vorgenommenen:

4.6.1 Neufestlegung der Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet ist aufgrund der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde neu zu betrachten. Grundsätzlich gilt die Forderung, dass am Einleitpunkt B 106 – Wöbbeliner Straße – max. 160 l/s Niederschlagswasser in den Ludwigsluster Kanal aus dem Plangebiet abgeleitet werden dürfen. Der Gesamtabfluss aus dem Plangebiet beträgt 659 l/s und somit sind geeignete Maßnahmen vorzusehen, um die festgesetzte Einleitmenge von 160 l/s nicht zu überschreiten.

Das Baugrundgutachten zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sagt aus, dass das anfallende Niederschlagswasser östlich des Grandweges auf den Grundstücksflächen der Baufelder GE 1 – 4 und GE 8 – 10 versickern kann. Somit ist in diesen Baufeldern der Versickerungsnachweis im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zu erbringen.

Für die Straßenflächen der Planstraßen A und B östlich des Grandweges wird für das anfallende Niederschlagswasser ein Hauptsammler innerhalb des Straßenkörpers verlegt, welcher in ein neu zu herzustellendes Versickerungsbecken östlich von GE 8 mündet. Die Anordnung des Versickerungsbeckens erfolgt auf der ursprünglich ausgewiesenen privaten Grünfläche der Flurstücke 55/6 und 54/2. Die Stadt Ludwigslust hat den entsprechenden Flächenerwerb sicherzustellen. Die vormals private Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerungsbecken festgesetzt.

Im Grandweg selbst, ausgewiesen im Bebauungsplan als Planstraße D, erfolgt die Ableitung des Niederschlagswassers von den Straßenflächen über Mulden mit Rigolenversickerung in den Untergrund.

Westlich des Grandweges ist das gesamte Niederschlagswasser sowohl von den Verkehrsflächen als auch von den Grundstücksflächen der Baufelder GE 5 – 11 über einen Regenwasserkanal abzuleiten. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im Bereich westlich des Grandweges nicht gewährleistet.

Die Ableitung des Niederschlagswassers westlich des Grandweges erfolgt über einen Staukanal mit einer Länge von 160 m und das verbleibende Niederschlagswasser wird in ein gedichtetes Regenwasserrückhaltebecken geführt. Die Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens soll im südlichen Bereich des ehemaligen Baufeldes GE 12 (neu GE 7.1) erfolgen. Das hat zur Folge, dass gewerbliche Baufläche zugunsten der öffentlichen Fläche – Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken – wegfällt. Die notwendige Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken beträgt ca. 3.100 m². Das Becken

muss gegen Auftrieb gesichert werden. Der Ausbau des Regenwasserrückhaltebeckens wird im Grundwasser ausgeführt.

Zur Sicherung der Erschließung sind für Grundstücke in GE 5 und GE 6 die erforderlichen Leitungsrechte zum Regenwasserkanal festzusetzen.

4.6.2 Änderung der Erschließung – Wegfall Stichstraße B

Die Anordnung des Regenwasserrückhaltebeckens im südlichen Teil des Baufeldes GE 12 (neu GE 7.1) hat zur Folge, dass gewerbliche Baufläche wegfällt. Um diesen Flächenverlust auszugleichen und zur Einsparung von Erschließungsaufwendungen wird auf die Stichstraße B zwischen Baufeld GE 12 und GE 7 verzichtet und beide Baufelder zu dem neuen Baufeld GE 7.1 zusammengelegt. Die Anpassung der Baugrenzen ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen vorzunehmen. Für das Baufeld GE 7.1 ist eine Präzisierung und Anpassung der flächenbezogenen Schalleistungspegel an das veränderte gewerbliche Baufeld erforderlich. Dazu hat eine Präzisierung der 2. Immissionsprognose zu erfolgen (siehe hierzu Punkt 3.2.2 dieser Begründung).

4.6.3 Altlastenverdachtsflächen

Grundsätzlich geht der Landkreis Ludwigslust als zuständige Behörde in der präzisierten Stellungnahme von Altlastenverdachtsflächen aus. Die Stadt Ludwigslust wird die Kennzeichnung dieser Altlastverdachtsflächen vornehmen, um auf mögliche Gefährdungen hinzuweisen und somit der Warnfunktion gerecht zu werden. Im Plangebiet selbst befinden sich drei Altlastenverdachtsflächen und an das Plangebiet angrenzend ist eine Verdachtsfläche vorhanden.

Altlastenverdachtsfläche 187 – hierzu liegen bezüglich Lage und Art der Altlast gesicherte Erkenntnisse vor. Es handelt sich um eine Asche- und Bauschuttdeponie, deren Lage mittels GPS-System eingemessen wurde, zusätzlich wurden die Randbereiche durch Handschachtungen kontrolliert. Um Ungenauigkeiten auszuräumen, wurde die Lage der Altlast durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur eingemessen. Die Lage der Altlast konnte somit rechtseindeutig in die Planzeichnung übernommen werden. Die Altlast befindet sich auf dem Flurstück 61/2 und in auslaufenden Randbereichen auf dem Flurstück 62.

Eine Sanierung der Altlast kann durch Auskoffern, sachgerechtes Entsorgen und Auffüllen der Fläche oder durch Versiegeln der Altlast mit Bitumendecke erfolgen. Eine Sanierung der Altlast ist nicht vorgesehen. Das Flurstück 61/2 soll keiner baulichen Nutzung zugeführt werden, sondern bleibt in seinem Bestand als Obstplantage erhalten. Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstplantage.

Die Randbereiche der Altlast auf dem Flurstück 62 können gemäß Gefährdungsabschätzung versiegelt werden. Eine Bebauung in diesem Bereich ist unzulässig. Die Baugrenze wurde soweit verschoben, dass zwischen den Randbereichen der Altlast und der Baugrenze ein Sicherheitsabstand von 3,00 m gewährleistet wird. Zusätzlich wurde in den textlichen Festsetzungen die Anforderung gestellt, dass ein Überschreiten der Baugrenze auch mit untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß unzulässig ist.

Der Wirkungspfad Boden – Grundwasser wird durch die vorhandene Grundwassermessstelle GWM 1/94, die sich auf dem Flurstück 61/2 befindet, kontrolliert.

Altlastenverdachtsfläche 203 – hierbei handelt es sich um einen hochgradig versiegelten und bebauten Bereich, der gewerblich genutzt wird. Die Altlastenverdachtsfläche umfasst derzeit 7 Flurstücke (501/9, 501/8, 501/7, 501/3, 501/4, 501/6 und 501/2). Die Stadt Ludwigslust hat zunächst das Gefährdungspotential zu ermitteln. Auf dem Flurstück 501/9 befindet sich eine neu errichtete Tankstelle. Im Baugenehmigungsverfahren und während der Bauausführung wäre die Altlastenproblematik bereits durch die zuständige Behörde, Landkreis Ludwigslust, zu behandeln gewesen. Somit hat die Stadt Ludwigslust einen Antrag an die zuständige Behörde auf Überprüfung des Altlastenkatasters bezüglich dieses Flurstücks gestellt.

Die restlichen Flurstücke der Altlastenverdachtsfläche sind zu beurteilen. Die Maßnahmen und Verfahrensweisen wurden mit dem Fachdienst Gewässerschutz / Altlasten abgestimmt. Dazu erfolgte eine Begehung der Flächen mit der zuständigen Behörde (siehe Aktennotiz vom 16.11.2004) um festzulegen, in welchen Bereichen eine Gefährdungsabschätzung und erforderlichenfalls weitere Untersuchungen durchgeführt werden müssen.

Grundsätzlich wurde festgestellt, dass das ehemalige Heizkraftwerk nur mit Rohbraunkohle betrieben wurde. Die angefallene Asche wurde ordnungsgemäß auf eine Aschedeponie verbracht; eine Zwischenlagerung vor Ort erfolgte nicht. Das Heizkraftwerk wurde nie auf Ölbasis betrieben. Aus diesen Erkenntnissen heraus ist davon auszugehen, dass somit keine wassergefährdenden Stoffe in den Boden eingedrungen sind. Die Flurstücke 501/8 und 501/7 – vorhandenes ESSO-Gelände – und das Flurstück 501/3 – vorher Garten, jetzt verwildert – können nicht dieser Altlastenverdachtsfläche zugeordnet werden. Eine Gefährdung geht von diesen Flurstücken nicht aus, da sich die Verdachtsmomente nicht bestätigt haben. Analog ist das Flurstück 501/4 zu beurteilen.

Es wird davon ausgegangen, dass vom Flurstück 501/6 nach konkreter Inaugenschein-nahme, insbesondere bezüglich des Lagergebäudes, ebenfalls keine Gefährdungen ausgehen.

Eine Teilfläche des Flurstücks 501/2, Gelände des ehemaligen Heizhauses, bedarf im Bereich der Waschrampe einer orientierenden Untersuchung. Über Boden- und Grundwasserproben ist zu prüfen, ob ein Eintrag von Schadstoffen erfolgt ist und um welche Schadstoffe es sich handelt. Die Untersuchungspunkte sind zwischen Stadt Ludwigslust, Landkreis Ludwigslust und dem Grundstückseigentümer abzustimmen. Die Untersuchungen sind von einem geeigneten Büro durchzuführen. Danach ist die weitere Verfahrensweise mit dem Landkreis Ludwigslust abzustimmen.

Die Altlastenverdachtsfläche S 203 im B-Plan LU 2 kann somit auf das Flurstück 501/2 reduziert werden. Nach Auswertung der orientierenden Untersuchung wurde einer gewerblichen Nutzung des Grundstücks zugestimmt.

Altlastenverdachtsfläche S 214 – hierbei handelt es sich um die Verdachtsfläche einer ehemaligen Tankstelle. Das Gefährdungspotential wurde durch eine Vorortbesichtigung mit der zuständigen Behörde (siehe Aktennotiz vom 16.11.2004) zunächst abgeschätzt.

Das Flurstück 55/3 stellte sich vor Ort als Teilfläche der vorhandenen Straße / Nebenanlagen dar. Es ist nicht davon auszugehen, dass dieses Flurstück der Altlastenverdachtsfläche zuzuordnen ist.

Die Altlastenverdachtsfläche der ehemaligen Tankstelle ist nicht dem Flurstück 55/6 zuzuordnen, sondern es handelt sich hierbei um das Flurstück 6/3, welches mit einem Eigenheim bebaut ist und aus dem Flurstück 55/6 herausgelöst wurde. Die Altlastenverdachtsfläche der ehemaligen Tankstelle ist somit dem Flurstück 6/3 zuzuordnen und befindet sich jetzt außerhalb des Plangeltungsbereiches. Durch die Überbauung der Altlastenverdachtsfläche mit der sensiblen Nutzung ist davon auszugehen, dass keine Auswirkungen von dieser Verdachtsfläche auf das Plangebiet ausgehen. Die Neuordnung der Flurstücke zur Altlastenverdachtsfläche ist vom Landkreis Ludwigslust vorzunehmen.

Auf dem Flurstück 55/6 der Flur 5 befindet sich eine Dieseltankstelle, die noch betrieben wird. Aufgrund der gewonnenen Kenntnisse zu der in den 70er Jahren errichteten Tankstelle wird diese als neue Altlastenverdachtsfläche eingestuft. Trotz Sanierung im Jahr 1995 kann der Verdacht einer Boden- bzw. Grundwasserkontamination nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht ausgeräumt werden. Der Bereich der Tankstelle bedarf einer orientierenden Untersuchung. Über Boden- und Grundwasserproben ist zu prüfen, ob ein Eintrag von Schadstoffen erfolgt ist und um welche Schadstoffe es sich handelt. Die Untersuchungspunkte sind zwischen Stadt Ludwigslust, Landkreis Ludwigslust und dem Grundstückseigentümer abzustimmen. Die Untersuchungen sind von einem geeigneten Büro durchzuführen. Danach ist die weitere Vorgehensweise mit dem Landkreis Ludwigslust abzustimmen. Durch den Landkreis Ludwigslust ist zu prüfen, ob die Altlastenverdachtsfläche dem gesamten Flurstück 55/6 zuzuordnen ist. Die Prüfung ergab, dass nur ein Teil des Flurstückes 55/6 als Altlastenverdachtsfläche zu kennzeichnen ist. Diese Altlastenverdachtsfläche wird im Altlastenkataster des Landkreises Ludwigslust unter der Nummer S 496 geführt.

Altlastenverdachtsfläche S 205 – hierbei handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche außerhalb des Plangeltungsbereiches. Es liegt eine Abschätzung des Gefährdungspotentials vor. Die Erkenntnisse wurden im Zuge der Baumaßnahme des Funkturmes erlangt. Es handelt sich um eine Asche- und Bauschuttdeponie. Mit Auswirkungen auf das Plangebiet ist nicht zu rechnen. Die Altlastenverdachtsfläche ist zum Teil bebaut/versiegelt und ansonsten mit Boden überdeckt. Die Fläche soll keiner baulichen Nutzung zugeführt werden. Ein Hineinreichen der Altlast in das Plangebiet selbst kann aufgrund von durchgeführten Suchschachtungen ausgeschlossen werden.

4.6.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen – Waldschutzabstand

Die Stadt Ludwigslust hat einen Antrag auf Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldschutzabstandes an die untere Forstbehörde gestellt. Die untere Forstbehörde hat mit Schreiben vom 04. September 2004 der Unterschreitung des gesetzlich vorgeschriebenen Waldschutzabstands bis auf 30 m mit der Maßgabe zugestimmt, dass innerhalb der 30 m Zone zum Wald keine Errichtung von baulichen Anlagen statthaft ist.

Die Stadt hat auf diese Maßgabe reagiert und im Bebauungsplan eine Waldschutzabstandszone von 30 m festgesetzt. Die Baugrenze und die Waldschutzabstandszone laufen aufeinander. Zusätzlich wird folgende textliche Festsetzung im Bebauungsplan verankert: „Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen Waldschutzabstand (W) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch von hochbaulichen Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) nicht zulässig. Innerhalb des Bereiches des Waldschutzabstandes sind Flächenbefestigungen zulässig.“

Damit wird den Forderungen der unteren Forstbehörde entsprechend Rechnung getragen. Danach ist davon auszugehen, dass Hochbauten nicht innerhalb der Waldschutzabstandszone liegen dürfen.

4.6.5 Ausschluss von Windenergieanlagen

Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) ist das landesplanerische Ziel Windenergieanlagen nur auf die ausgewiesenen Eignungsgebiete zu beschränken. Für das Gemeindegebiet Ludwigslust ist kein Eignungsgebiet ausgewiesen und somit wären auch keine Einzelanlagen zulässig. Zur Rechtseindeutigkeit wird im Plangebiet die Zulässigkeit von Windenergieanlagen ausgeschlossen, um das verbindliche Ziel der Vermeidung von Windenergieanlagen außerhalb von Eignungsgebieten zu erreichen.

5 Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 der Stadt Ludwigslust soll unmittelbar nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Ziel der Stadt Ludwigslust ist die Weiterführung der begonnenen Erschließungsmaßnahmen für das Gebiet mit dem Ziel, das Gewerbegebiet vollständig zu erschließen und gewerbliche Bauflächen für ansiedlungswillige Unternehmen vorzuhalten.

6 Beschluss über die Begründung

Die Stadt Ludwigslust verfügt über eine rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan LU 2. Aufgrund einer neuen Planzeichnung und den geänderten textlichen Festsetzungen Teil B wird die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 aufgestellt. In der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 ist die Reduzierung des Plangeltungsbereiches und dessen Neufassung gekennzeichnet. Zusätzlich zur Begründung über die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 behält die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan LU 2 in den nicht geänderten Teilen ihre Gültigkeit.

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 der Stadt Ludwigslust wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 14. Dezember 2005 gebilligt.

Ludwigslust, den 10.01.2006

(Siegel)

Zimmermann
Bürgermeister der Stadt Ludwigslust

Anlage zu dieser Begründung: Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom