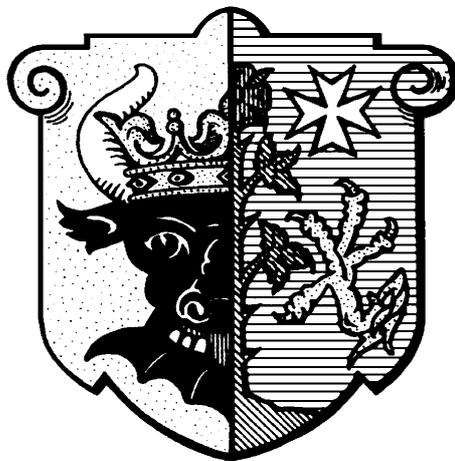


# Stadt Ludwigslust



## **Satzung über den Bebauungsplan LU 9 – Industriegelände Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Stand Januar 1999

## **Inhalt**

### **1.0 Verfahrensgrundlagen**

- 1.1 Rechtsgrundlagen
- 1.2 Planerfordernis
  - 1.2.1 Beschlüsse
  - 1.2.2 Anlaß der Planaufstellung
  - 1.2.3 Ziel des Bebauungsplanes
  - 1.2.4 Schalltechnische Beurteilung

### **2.0 Beschreibung des Plangeltungsbereiches**

- 2.1 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches
- 2.2 Nutzung und Bebauung
- 2.3 Nutzungen in unmittelbarer Umgebung
- 2.4 Erschließung
- 2.5 Nutzungsbeschränkungen

### **3.0 Bestehende Planungen – Planungsvorgaben**

- 3.1 Flächennutzungsplan

### **4.0 Inhalt des Bebauungsplanes**

- 4.1 Festsetzungen
  - 4.1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.1.2 Lärmschutz
  - 4.1.3 Nachrichtliche Übernahmen
  - 4.1.4 örtliche Bauvorschriften
  - 4.1.5 Maßnahmen zum Schutz vorhandener Bäume
  - 4.1.6 Hinweise

### **5.0 Eingriffsbewertung und Ausgleichsmaßnahmen**

- 5.1 Ausgleichsermittlung
  - 5.1.1 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für das Flurstück 15/4
  - 5.1.2 Ausgleichsmaßnahmen für das Flurstück 15/4
  - 5.1.3 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für das Flurstück 15/7
  - 5.1.4 Ausgleichsmaßnahmen für das Flurstück 15/7
  - 5.1.5 Kostenschätzung für die Ausgleichsmaßnahmen Flurstück 15/4
  - 5.1.6 Kostenschätzung für die Ausgleichsmaßnahmen Flurstück 15/7

## **1. Verfahrensgrundlagen**

### *1.1 Rechtsgrundlagen*

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- c) Landesbauordnung Mecklenburg – Vorpommern in der zur Zeit gültigen Fassung
- d) Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 18. Februar 1994 (GS Meckl.-Vorp. GL Nr. 2020-2) zuletzt geändert durch 3. Änd.G KV M-V vom 10. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 634).

### *1.2 Planerfordernis*

#### *1.2.1 Beschlüsse*

- Grundlage für diesen Bebauungsplan ist der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.03.1994.
- Beschluss „Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Ludwigslust“ vom 21.04.1994, fortgeschrieben durch Beschluss der Stadtvertretung vom 21.05.1997.
- Beschluss der Stadtvertretung über eine Veränderungssperre für das Plangebiet LU 9 vom 23.11.1994.
- Beschluss der Stadtvertretung über die Verlängerung der Veränderungssperre für das Plangebiet LU 9 vom 06.11.1996.

#### *1.2.2 Anlaß der Planaufstellung*

Die Stadt Ludwigslust, als Kreisstadt des flächenmäßig größten Kreises des Landes Mecklenburg-Vorpommern, sieht die Notwendigkeit mit der Planaufstellung der Entwicklung des Einzelhandels an peripheren Standorten entgegenzuwirken.

In der Markt- und Strukturuntersuchung des Einzelhandels der Stadt Ludwigslust durch die BBE Unternehmensberatung Kiel GmbH im Jahr 1993 ist der Innenstadtentwicklung die absolute Priorität eingeräumt worden.

Diese gutachterliche Empfehlung, hinsichtlich der standörtlichen Entwicklung des Einzelhandels, entspricht den raumordnerischen Entwicklungszielen der landesplanerischen Stellungnahme zur Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Ludwigslust, vom 14.01.1994.

Die Lage des Plangebietes LU 9 ist aus Sicht des Einzelhandelskonzeptes autokundenorientiert und stellt sich losgelöst von der Stadtstruktur des zentralen Ortes Ludwigslust dar. Bedingt durch die periphere Lage sowie durch die Größen- und Branchenstruktur der derzeit bestehenden Einzelhandelsflächen in diesem Gebiet sind negative Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung zu befürchten. Mit dieser Entwicklung werden raumordnerische und städtebauliche Entwicklungsziele unterlaufen.

Bedenklich ist weiterhin, daß neben den bestehenden Einzelhandelsnutzungen ungenutzte Flächenreserven in Größenordnungen in diesem Plangebiet vorhanden sind, die möglicherweise dem Einzelhandel zugeführt werden könnten.

### *1.2.3 Ziel des Bebauungsplanes*

Ziel der Planung ist es, durch einen einfachen Bebauungsplan, die Nutzung im Plangebiet satzungsgemäß zu regeln und als eingeschränktes Industriegebiet (GIE) unter Ausschluß des Einzelhandels aller Art festzusetzen. Ausgenommen davon ist der Einzelhandel mit Baustoffen, Bauelementen, Handwerkszeugen und Handwerksmaschinen für den Heimwerkerbedarf sowie Berufsbekleidung.

Die Nutzung im Plangebiet ist durch die vorhandenen Betriebe gewerblich geprägt. Durch die vorhandene Bebauung ist das Plangebiet als ein im Zusammenhang bebauter Baugebiet zu betrachten.

Es ist voll erschlossen und eignet sich besonders auf Grund seiner peripheren Lage und günstigen Verkehrsanbindung an die Bundesstraßen 5/191 mit dem vorhandenen Gleisanschluß für die Nutzung und Ansiedlung von Betrieben.

Durch Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu Einzelhandelsbetrieben sind Ansätze einer Einzelhandelsentwicklung vorhanden, die als Gefährdung für die Innenstadtentwicklung zu betrachten sind.

Durch Einbeziehung nicht genutzter vorhandener Lagerflächen könnte einer weiteren Entwicklung des Einzelhandels in diesem Plangebiet Vorschub geleistet werden. Deshalb soll durch die Planung eine Weiterentwicklung des Einzelhandels über den Bestandsschutz hinaus unterbunden werden.

### *1.2.4 Schalltechnische Beurteilung*

Zur Festsetzung der zulässigen Nutzung, mit Rücksicht auf die im Umfeld vorhandene Wohnbebauung, liegt eine Begutachtung „Immissionsprognose – Gewerbelärm“ vom 31.08.1998 vom Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse vor.

## **2.0 Beschreibung des Plangeltungsbereiches**

### *2.1 Lage – Abgrenzung des Plangeltungsbereiches*

Das Plangebiet liegt östlich des Ortsteiles Techentin und wird begrenzt:

nördlich	Grundstücksgrenze entlang des Waldstücks zwischen B 5 und dem Bahngleis Ludwigslust – Dömitz
nordöstlich	Grundstücksgrenze entlang des Waldstücks an der Bundesstraße 5
südlich	Erschließungsstraße entlang des Waldbestandes
nordwestlich	Bahngleis Ludwigslust – Dömitz

Das Plangebiet umfaßt folgende Flurstücke, alle gelegen in der Flur 26, Gemarkung Ludwigslust 4, 5, 6/1, 7, 8/1, 8/2, 9/1, 9/3, 9/4, 10/1, 10/2, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 12, 13, 14, 15/1, 15/4, 15/5, 15/7, 15/9, 15/10 und die neu gebildeten Flurstücke

6/5 6/6 6/7 6/8 6/9 6/10            aus dem Flurstück 6/2  
5/1    aus dem Flurstück 5  
16/10 16/11                                aus dem Flurstück 16/1

(dargestellt in dem Informationsplan zum B-Plan LU 9 – Industriegelände – als Anlage 2 zur Satzung)

## 2.2 Nutzung und Bebauung

Das im Plangeltungsbereich befindliche Gebiet wurde zur Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben unter der allgemeinen Bezeichnung „Industriegelände“ in den 60er Jahren geplant und erschlossen.

Das Gebiet besitzt durch die Lage an der B 5/191, den Gleisanschluß, die gute stadttechnische Ausstattung, die Entfernung zu Wohnbauflächen und durch seine gute landschaftliche Einordnung eine sehr gute Eignung als gewerbliche Baufläche besonders für immissionsträchtiges Gewerbe.

Vorhanden sind:

Produzierende Betriebe

Verkehrsbetriebe (Führunternehmen)

Betriebe der Lagerwirtschaft

Baustoffgroßhandel (Zement)

Baufachmarkt

Großhandelsbetrieb

Einzelhandelsbetriebe

Durch Umnutzungen von leerstehenden Gebäuden in den Jahren nach 1990 in Einzelhandelseinrichtungen, entwickelte sich eine Konkurrenzsituation zu dem innerstädtischen Einzelhandel. Aufgrund der peripheren Lage wird die derzeitige bestehende Einzelhandelsnutzung an diesem Standort als raumordnerisch bedenklich eingestuft.

Dieser Zustand und die mögliche weitere Ausbreitung des Einzelhandels an diesem Standort widerspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie dem Beschluß der Stadtvertretung vom 21.04.1994 im Sinne einer ausgewogenen und auf die Stärkung des zentralen Ortes ausgerichtete Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt.

Die Bebauung besteht im wesentlichen aus eingeschossigen Hallenbauten bis ca. 9,0 m Traufhöhe.

Eine Ausnahme bilden die Silos des Baustoffgroßhandels mit einer Höhe von 24,50 m über Straßenniveau.

Die vorhandenen baulichen Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz.

Das Plangebiet bildet mit seiner Bebauung einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil entsprechend § 34 BauGB.

## 2.3 Nutzungen in unmittelbarer Umgebung

Das Plangebiet ist allseitig von Wald umgeben. Der nord-westliche Bereich grenzt an das Bahngleis Ludwigslust – Dömitz.

Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung beträgt

im südlichen Bereich ca. 250 m

im südwestlichen Bereich 450 m.

## 2.4 Naturräumliche Verhältnisse

Im Plangebiet selbst fehlt es auf Grund der Nutzung und vorhandenen Bebauung an einer Durchgrünung.

Vereinzelt sind auf den nichtversiegelten Flächen Einzelbäume bzw. Baumgruppen vorhanden.

Ein größerer zusammenhängender Bewuchs mit Kiefern ist auf den Flurstücken 15/4 und 6/9 vorhanden, wobei der Bewuchs auf dem Flurstück 6/9 als sehr junger Bestand anzusehen ist.

## 2.5 Erschließung

Das Plangebiet ist voll erschlossen.

Die Haupteerschließungsstraße teilt das Plangebiet in einen nord-östlichen und einen süd – westlichen Teil und verbindet gleichzeitig den Ortsteil Techentin mit der Bundesstraße 5.

Die Haupteerschließungsstraße hat eine Breite von 6,50 m und einen begleitenden Geh- und Radweg. Sie wurde 1997 erneuert. Gleichzeitig wurde für den süd – westlichen Teil eine neue Erschließungsstraße gelegt.

Das Plangebiet besitzt einen Gleisanschluß welcher von der Bahnverbindung Ludwigslust – Dömitz abzweigt. Der Gleisanschluß wird derzeit nur durch den Zementhandel Alsen Breitenburg genutzt.

Gleichzeitig mit der Straßenerneuerung wurden die Abwasserleitung sowie die Regenwasserleitung erneuert.

Die Abwasserleitung bindet in das zentrale Abwassernetz der Stadt Ludwigslust ein mit Anbindung an die zentrale Kläranlage Fahlenkamp.

Das anfallende Abwasser ist in die Abwasserleitung einzuleiten.

Die Regenwasserleitung bindet in das neue Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebietes ein und hat weiter Verbindung zu der vorhandenen Regenwasserleitung in der Mühlenstraße von Techentin.

Die Regenwasserleitung ist so bemessen, daß nur das Regenwasser der Hof- und Verkehrsflächen zum Abfluß in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden kann.

Das Regenwasser der Dachflächen ist zur Versickerung zu bringen. Betreiber der Abwasser- sowie Regenleitung ist der Abwasserzweckverband Fahlenkamp.

Es besteht die Anschlußmöglichkeit an die vorhandene Elektro-, Gas- und Trinkwasserversorgung sowie an das Netz der TELEKOM.

Zur Absicherung des Grundschutzes für das Plangebiet wird durch das Ordnungsamt der Kreisverwaltung eine Löschwasserbereitstellung von 3200 l/min über 2 Std. gefordert.

Der Grundschutz wird wie folgt abgedeckt.

800 l/min aus dem Trinkwassernetz, verteilt über 5 Hydranten entlang der Erschließungsstraßen.

Die Bestätigung der Entnahme liegt mit Schreiben der Stadtwerke Ludwigslust/Grabow als Versorgungsträger mit Datum v. 23.12.1998 vor.

800 l/min aus dem öffentlichen Bohrbrunnen.

Der Bohrbrunnen ist mit einer U-Pumpe mit einer Leistung von 50 m<sup>3</sup>/h ausgestattet.

1600 l/min Die Betreibung der Pumpe erfolgt über ein mitgeführtes Stromaggregat der Feuerwehr. Der Bohrbrunnen liegt an der Haupteerschließungsstraße und ist jederzeit für die Feuerwehr zugänglich.  
aus dem Feuerlöschteich auf dem Grundstück der Ludwigsluster Verkehrsgesellschaft (Flur Stck Nr. 6/1).  
Der Feuerlöschteich hat ein Fassungsvermögen von  $200 \text{ m}^3 = 200.000 \text{ l} = 1666 \text{ l/min}$  in 2 Std.  
Die Feuerwehr hat ständig Zugang zu dem Grundstück und somit auch Zugang zu dem Löschteich.

Weiterhin besteht ein Bohrbrunnen auf dem Grundstück des Handelshofes (Flur Stück Nr. 16/11). Nach Auskunft von Herrn Neitzel, Mitarbeiter des Handelshofes, ist in dem Brunnen eine Pumpe mit einer Förderleistung von 2500 l/min installiert.  
Des weiteren besteht ein Regenrückhaltebecken mit ca.  $120 \text{ m}^3$  Inhalt auf dem Grundstück der Firma Bioform (Flur Stück Nr. 15/10).  
Die Stadt geht davon aus, daß die Feuerwehr auch für die beiden letztgenannten Löschwasserquellen ständig Zugang hat.  
Somit ist der Löschwasserbedarf für den Grundschutz flächendeckend für das Plangebiet abgesichert.  
Eventuell erhöhter Löschwasserbedarf sich ansiedelnder Betrieb sind von diesem selber sicher zu stellen. Die Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

## 2.6 Nutzungsbeschränkung

Nutzungsbeschränkungen bestehen durch die im Umfeld gelegene Wohnbebauung, die Lage im Trinkwassereinzugsgebiet III/A und III/B, sowie durch bestehende Energieversorgungskabel der WEMAG.

## 3.0 Bestehende Planungen – Planungsvorgaben

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht dem zum gegenwärtigen Zeitpunkt vorliegenden teilgenehmigten Flächennutzungsplan.  
In diesem Plan ist das Plangebiet als gewerblich genutzte Fläche dargestellt.

## 4.0 Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Festsetzungen

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das gesamte Plangebiet wird als eingeschränktes Industriegelände (G1e) gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO festgesetzt.

Die Einschränkungen beziehen sich auf:

- den Ausschluß des Einzelhandels aller Art, ausgenommen davon der Einzelhandel mit Baustoffen, Bauelementen, Handwerkszeugen und Handwerksmaschinen für Heimwerkerbedarf sowie Berufsbekleidung

- den Ausschluß von Tankstellen aus dem im Bereich der Trinkwasserschutzzone III/A gelegenen Baugebiet
- die Lärmimmission im Plangeltungsbereich

Die Einschränkungen ergeben sich aus:

- dem Beschluß der Stadtvertretung über die Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt, wobei die Ausnahme die Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt nicht gefährdet und eine Weiterentwicklung über den Bestandsschutz hinaus unbedenklich ist
- der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III/A und III/B
- der in der Nähe vorhandenen Wohnbebauung.

#### 4.1.2 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die Nutzung im Plangebiet als Gewerbe- bzw. Industriegebiet die Anforderungen für die im Umfeld vorhandene schützenswerte Wohnbebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1, herangezogen werden.

Um eine Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbelärmimmission der DIN 18005, Beiblatt 1, an der schützenswerten bestehenden Wohnbebauung zu verhindern, wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für das Plangebiet festgesetzt.

Die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist nach § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Plangebiet möglich. Vorsorglich ließ die Stadt ein Lärmschutzgutachten durch das Ing. Büro für Umwelttechnik P. Hasse erstellen. Ergebnisse des Gutachtens werden als Festsetzung in die Satzung übernommen.

Für die Darstellung der Belange des Schallschutzes wird auf die Auszüge aus dem Gutachten des Ing. Büros für Umwelttechnik P. Hasse vom 31.08.1998 zurückgegriffen.

„Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnung lassen erkennen, daß die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ohne Schallschutzmaßnahmen in verschiedenen Bereichen des Betrachtungsgebietes, bei Beibehaltung der vorliegenden Nutzung, nicht möglich ist.

Es ergeben sich zur Handhabung dieser Problematik folgende Ansätze:

1. Eine unbeschränkte Festsetzung für ein Gewerbegebiet (GI nach § 9 BauNVO bzw. GE nach § 8 BauNVO) in der Satzung (B-Plan LU 9) ist nicht möglich. Es werden die Nachtwerte für die benachbarte Wohnbebauung deutlich überschritten. Die Tagwerte werden eingehalten.
2. Die Festsetzung des vorhandenen Bewuchses als Bannwald für den Schallschutz wäre prinzipiell möglich; reicht jedoch für die Einhaltung der Nachtwerte ebenfalls nicht aus.

3. Eine Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erscheint hier sinnvoll.

Da sich die festzusetzenden Werte aus der Nutzung an den Immissionspunkten ergeben, sind die Werte für GI bzw. GE als Komplex austauschbar.

Dem entsprechend ergibt sich folgende Liste:

Lfd. Nr.	Teilfläche ha	Flurstück/ Bezeichnung	max. immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel	
			tags (6 <sup>00</sup> bis 22 <sup>00</sup> Uhr)	nachts (22 <sup>00</sup> bis 6 <sup>00</sup> Uhr)
1	2,7	Grundstücke A	-	48 dB (A)
2	1,9	Grundstücke B	-	50 dB (A)
3	2,7	Grundstücke C	-	49 dB (A)
4	1,7	Grundstücke D	-	53 dB (A)
5	1,2	Grundstücke E	-	56 dB (A)
6	3,8	Grundstücke F	-	55 dB (A)
7	1,8	Grundstücke G	-	54 dB (A)
8	4,3	Grundstücke H	-	52 dB (A)
9	0,9	Grundstücke I	-	55 dB (A)
10	0,7	Grundstücke J	-	55 dB (A)
11	1,0	Grundstücke K	-	49 dB (A)
12	23,2	Gewerbegebiet	-	52 dB (A)

Aus meiner Sicht sollte der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel auf die Einzelgrundstücke gegliedert werden (siehe Variante Industrie – Lfd. Nr.1-11). Dadurch werden den Eigentümern die möglichen Spielräume hinsichtlich ihrer gewerblichen Tätigkeit und den damit verbundenen Lärmemissionen eindeutig ausgewiesen.“

Für die Satzung wurde sich für die Variante Industrie entschieden und somit für die einzelnen Flurstücke entsprechend obiger Tabelle ein max. immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt.

#### 4.1.3 Nachrichtliche Übernahmen

Da die Bebaubarkeit des Plangebietes durch Baugrenzen und Baulinien nicht geregelt ist, das Plangebiet aber allseits von Wald umgeben ist, wurde auf die Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald, gemäß Waldabstandserlaß und dessen mögliche Unterschreitung hingewiesen.

(Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums für Landwirtschaft und Naturschutz und des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 30.04.1996 – VIII 200 -). Gleichfalls wurde darauf hingewiesen, daß das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III/A und III/B liegt , und daß die entsprechenden Richtlinien einzuhalten sind.

#### 4.1.4 Örtliche Bauvorschriften

Unter örtliche Bauvorschriften wurden aufgenommen, die Gestaltung der Werbeanlagen, um eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit

sicher auszuschließen und weiterhin, daß die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten sind.

#### 4.1.5 Maßnahmen zum Schutz vorhandener Bäume

Zum Schutz einzeln stehender Bäume und Baumgruppen im Plangebiet wurde deren Erhalt festgesetzt.

#### 4.1.6 Hinweise

Zum Schutz der im Plangebiet befindlichen 0,4 KV und 20 KV Kabel wurde auf die Beteiligung der WEMAG hingewiesen.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, daß bei Durchführung von Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten können wird darauf hingewiesen, daß der Landrat des Landkreises Ludwigslust zu informieren ist.

### 5.0 Eingriffsbewertung und Ausgleichsmaßnahmen

#### 5.1 Ausgleichsermittlung

Der Ausgleich erfolgt nur für das Flurstück 15/4 sowie für eine Teilfläche des Flurstückes 15/7 der Flur 26, Gemarkung Ludwigslust. Besagte Flurstücke werden in die gewerbliche Nutzung mit einbezogen. Durch die untere Naturschutzbehörde wird dafür ein Ausgleich in Folge des Eingriffs in den Naturhaushalt gefordert. Alle anderen Flurstücke in dem Plangebiet werden schon längerfristig gewerblich genutzt. Für diese Flurstücke ist nach § 1a, Abs. 3 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

##### 5.1.1 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für das Flurstück 15/4

Das Flurstück 15/4 ist im Sinne des Landeswaldgesetzes als Wald anzusehen. Darauf hat das Forstamt Ludwigslust – Untere Forstbehörde – in der Stellungnahme vom 21.04.1998 und 04.11.1998 hingewiesen.

Die Stadt hat daraufhin einen Antrag auf Umwandlung von Waldfläche in gewerblich genutzte Fläche gemäß § 15 Landeswaldgesetz gestellt. Die Untere Forstbehörde hat diesem Antrag stattgegeben. Die Stadt hat dafür Flächen für die Wiederaufforstung auf den Flurstücken

125 Flur 3 Gemarkung Ludwigslust

112/26 Flur 9 Gemarkung Ludwigslust

zur Verfügung gestellt und wird diese Wiederaufforstung durchführen.

Mit der Wiederaufforstung ist aber noch nicht die zulässige Versiegelung ausgeglichen. Das Flurstück 15/4 hat eine Größe von 10.207 m<sup>2</sup>, davon sind 2.019 m<sup>2</sup> mit Kiefernwald bewachsen, der dauerhaft zu erhalten ist. Eine weitere Fläche von 1.444 m<sup>2</sup> ist ohne jeglichen Bewuchs (Sandfläche). Diese beiden Flächen werden bei der Ausgleichsermittlung nicht berücksichtigt.

Nach Abzug der Waldfläche und der Sandfläche verbleibt eine zu bewertende Restfläche von 6.744 m<sup>2</sup>.

Die Restfläche weist einen spärlichen artenarmen Bewuchs mit Gräsern auf (5.344 m<sup>2</sup>), sowie einen schützenswerten Baumbestand bestehend aus 8 Kiefern und 2 Eichen (1.400 m<sup>2</sup>).

Um das Flurstück 15/4 optimal gewerblich zu nutzen ist dieser Baumbestand je nach Bedarf abzuholzen, so daß dafür Ersatzmaßnahmen erforderlich sind.

Bei Anwendung der Grundflächenzahl von 0,8 wäre eine versiegelte Fläche von  $(10.207 \text{ m}^2 - 2.019 \text{ m}^2) \times 0,8 = 6.550 \text{ m}^2$  möglich.

#### Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

(Nach Bewertungsmodell Mittelhessen)

<u>Bestandsbewertung</u>	<u>Wert</u>	<u>Fläche</u>	<u>Bewertung</u>
- vegetationsfreie Sandfläche lückig mit Vegetation	0,2	5.344 m <sup>2</sup>	1.069
- Nadelholzdickungen (Anflug)	0,5	1.400 m <sup>2</sup>	<u>700</u> 1.769

#### nach dem Eingriff

- versiegelbare Fläche	0	6.550 m <sup>2</sup>	0
- Grünanlagen	0,3	1.638 m <sup>2</sup>	<u>491</u>
(10.207 m <sup>2</sup> - 2.019 m <sup>2</sup> - 6.550 m <sup>2</sup> = 1.638 m <sup>2</sup> )			491
		Differenz (1.769 - 491) =	<u>1.278</u> =====

#### Ausgleichsfläche

a) Bepflanzung Regenrückhaltebecken	0,3	2.000 m <sup>2</sup>	600
b) Bepflanzung des ehemaligen Kohlenlagerplatzes	0,3	2.400 m <sup>2</sup>	<u>720</u>
			<u>Σ 1.320</u> =====

Der Punktvergleich zeigt rechnerisch, daß der Eingriff durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen ist.

#### 5.1.2 Ausgleichsmaßnahmen für das Flurstück 15/4

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- a) Bepflanzung der Freiflächen und der Böschungsflächen am Regenrückhaltebecken mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf dem Flurstück 16/2 in der Flur 26, Gemarkung Ludwigslust in einer Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup>.
- b) Bepflanzung der nicht bewachsenen Fläche des ehemaligen Kohlenlagerplatzes mit heimischen und standortgerechten Bäumen aus Selbstwerbung auf dem Flurstück 16/2 in der Flur 26, Gemarkung Ludwigslust.

### Pflanzliste

#### Regenrückhaltebecken

Sträucher: v.Str.; 60 – 100

Salix repens var. Nitida	Kriechweide
Salix smithiana	Küblerweide
Salix viminalis	Flechtweide
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Genista Tinctora	Färberginster
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose

Heister: 2 x v m.B.; 125 – 150

Betula pendula	Sandbirke
Alnus incana	Grau-Erle

#### ehemaliger Kohlenplatz

diese Fläche ist zu 1/3 mit Birken, durchschnittliche Höhe von 1,0 m, bewachsen. Es ist vorgesehen, diesen Bestand durch Selbstwerbung auszulichten und damit die übrigen 2/3 der Fläche zu bepflanzen ( ca. 2.400 m<sup>2</sup>).

Durch diese Maßnahme erhält man einen relativen gleichmäßigen Bestand.

#### 5.1.3 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für das Flurstück 15/7

Für die westliche Teilfläche des Flurstückes 15/7, gelegen zwischen HAUPTerschließungsstraße und Bahndamm in einer Größe von ca. 9.000 m<sup>2</sup>, wird entsprechend der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde vom 08.12.1998 ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt gefordert.

Der lückenhafte Kiefernstreifen auf dieser Teilfläche (ca. 10 x 100 m) nahe des Bahngleises bleibt unberücksichtigt, da dieser Bestand stehen bleiben soll und dauerhaft erhalten wird. Demzufolge wurden bei der Berechnung für den Eingriff 8.000 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Es handelt sich bei dieser Teilfläche um eine Fläche, die schon seit einigen Jahren zum Teil als Lagerplatz auf gewachsenen Boden genutzt wird.

Folglich konnte durch eine derartige Nutzung keine Vegetation entstehen.

Bei Anwendung der Grundflächenzahl von 0,8 wäre eine versiegelte Fläche von 8.000 m<sup>2</sup> x 0,8 = 6.400 m<sup>2</sup> möglich.

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung  
(Bewertungsmodell: Mittelhessen)

Bestandsbewertung	Wert	Fläche	Bewertung
Schotterflächen (vegetationsfrei)			
Schotterrasen	0,1	8.000 m <sup>2</sup>	800

nach dem Eingriff

versiegelbare Fläche	0	6.400 m <sup>2</sup>	0
Grünanlagen	0,3	1.600 m <sup>2</sup>	480
(8.000 m <sup>2</sup> - 6.400 m <sup>2</sup> = 1.600 m <sup>2</sup> )	0,10	1.600 m <sup>2</sup>	<u>160</u>
			640

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung können den zusätzlichen Kompensationsbedarf herabsetzen.

- Folgende Maßnahmen werden umgesetzt:

	Wert
- Verzicht auf fremdländische Gehölze und Koniferen	0,05
- Festsetzungen zum Anpflanzen heimischer Gehölze	0,05
	<u>0,10</u>

$$\cap \quad 0,3 \times 0,10 = 0,03 \times 1.600 \text{ m}^2 = 640$$

Somit erhöht sich die Bewertung von 480 auf 640 Punkte.

Ausgleichsfläche	Wert	Fläche	Bewertung
Bepflanzung des lückigen Kiefernbestandes	0,3	700 m <sup>2</sup>	210

Es ist ein Punktedefizit von (800 – 640) 160 Punkten entstanden (Bestand zu Eingriff). Durch die geplanten Minimierungsmaßnahmen konnte der Kompensationsbedarf herabgesetzt werden, so daß im Endeffekt noch 160 Punkte auszugleichen sind.

5.1.4 Ausgleichsmaßnahmen für das Flurstück 15/4

Der Ausgleich erfolgt auf dem gleichen Flurstück durch Bepflanzung der Fläche zwischen dem Kiefernstreifen und dem Bahndamm. Diese Fläche darf auf Grund des Abstandes zum Wald nicht durch bauliche Anlagen genutzt werden.

Durch Bepflanzung dieser Fläche, ca. 700 m<sup>2</sup>, entsprechend der Pflanzliste (210 Pkt.) ist der Eingriff ausgeglichen.

Pflanzliste

Sträucher: v.Str.; 60 – 100

- Hippophae rhamnoides	Sanddorn
- Genista tuistoria	Färberginster
- Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
- Rosa canina	Hunds-Rose
- Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose

Bäume: 3 x v; 14 – 16 STU

- |                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| - Betula pendula                | Sand-Birke         |
| - Amelanchier lamarckii         | Kupfer-Felsenbirne |
| - Sorbus aucuparia `Fastigiata` | Säulen-Eberesche   |
| - Crataegus monogyna `Stricta`  | Säulen-Weisdorn    |

5.1.5 Kostenschätzung für die Ausgleichsmaßnahmen Flurstück 15/4

3.600 m <sup>2</sup> Auflockern der Pflanzflächen bis in eine Tiefe von ca. 30 cm	0,90	3.240,00 DM
1.500 m <sup>2</sup> Sträucherpflanzen, Sträucher verschiedener Arten nach Pflanzplan liefern und einsetzen	19,30	28.950,00 DM
500 m <sup>2</sup> Heisterpflanzen, verschiedener Arten nach Pflanzplan liefern und einsetzen.	25,00	12.500,00 DM
1.600 m <sup>2</sup> Jungpflanzen (Birken) in Selbstwer- bung entnehmen und neu einsetzen	10,00	16.000,00 DM
		ca. <b>60.690,00 DM</b>

5.1.6 Kostenschätzung für Ausgleichsmaßnahmen Flurstück 15/7

- 800 m <sup>2</sup> Auflockern der Pflanzflächen (ca. 30 cm tief)	ca. 0,90	630,00 DM
- 10 Bäume verschiedene Arten nach Pflanzplan liefern und einsetzen	ca. 300,-	3.000,00 DM
- 700 m <sup>2</sup> Sträucher versch. Arten nach Pflanzplan liefern und einsetzen.	ca. 19,30	13.510,00 DM
		ca. <b>17.140,00 DM</b>

Ludwigslust, den 05.02.1999

Zimmernann  
Bürgermeister