SATZUNG DER STADT LUDWIGSLUST

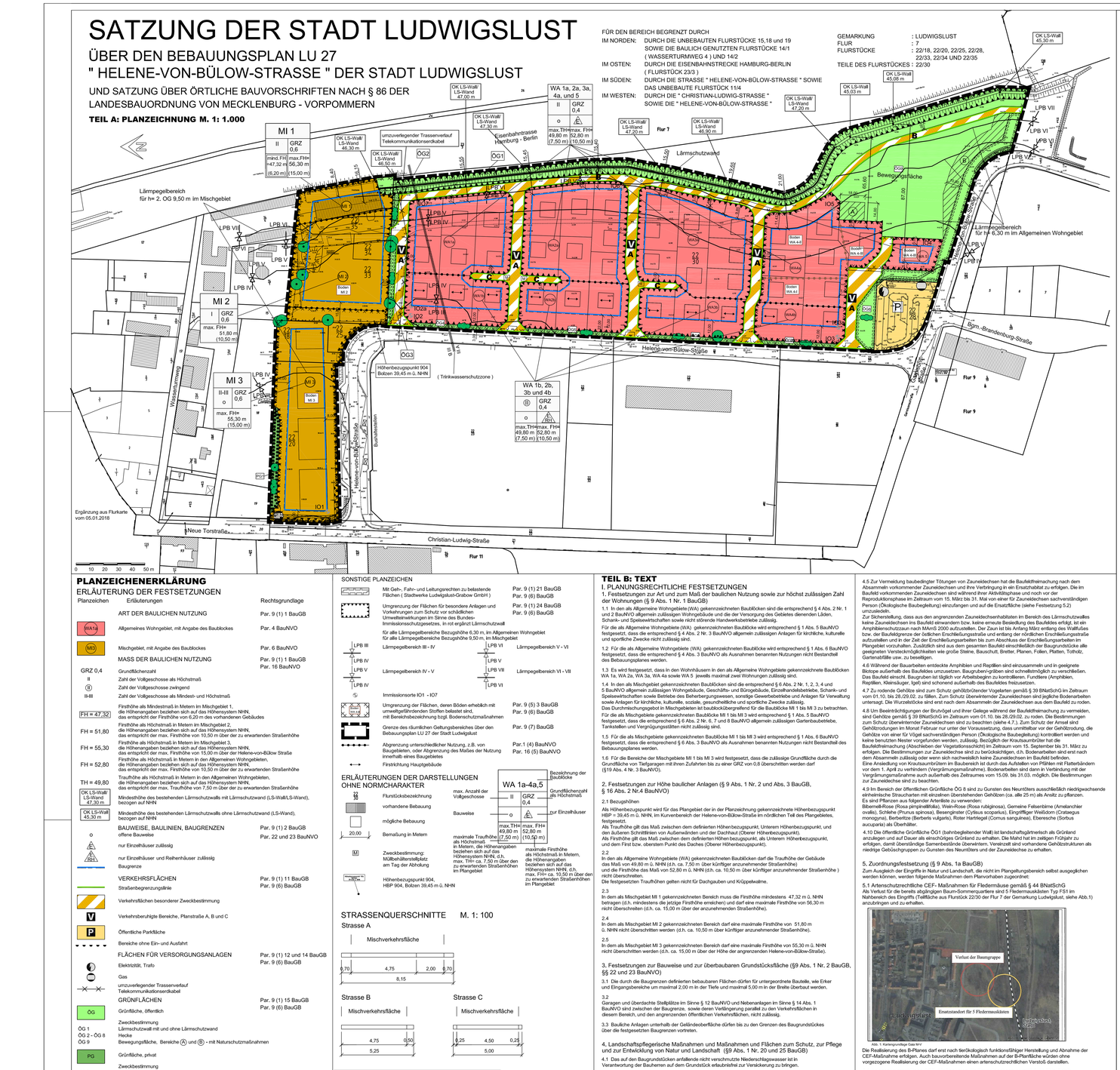
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN LU 27
" HELENE-VON-BÜLOW-STRASSE " DER STADT LUDWIGSLUST

UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG - VORPOMMERN

TEIL A: PLANZEICHNUNG M. 1: 1.000

FÜR DEN BEREICH BEGRENZT DURCH
IM NORDEN: DURCH DIE UNBEBAUTEN FLURSTÜCKE 15,18 und 19 SOWIE DIE BAULICH GENUTZTEN FLURSTÜCKE 14/1 (WASSERTURMWEG 4) UND 14/2
IM OSTEN: DURCH DIE EISENBAHNSTRECKE HAMBURG-BERLIN (FLURSTÜCK 23/3)
IM SÜDEN: DURCH DIE STRASSE " HELENE-VON-BÜLOW-STRASSE " SOWIE DAS UNBEBAUTE FLURSTÜCK 11/4
IM WESTEN: DURCH DIE " CHRISTIAN-LUDWIG-STRASSE " SOWIE DIE " HELENE-VON-BÜLOW-STRASSE "

GEMARKUNG : LUDWIGSLUST
FLUR : 7
FLURSTÜCKE : 22/18, 22/20, 22/25, 22/28, 22/33, 22/34 UND 22/35
TEILE DES FLURSTÜCKES : 22/30



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB
WA1)	Allgemeines Wohngebiet, mit Angabe des Baublockes	Par. 4 BauNVO
MI3)	Mischgebiet, mit Angabe des Baublockes	Par. 6 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend	
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	
FH = 47,32	Firsthöhe als Mindestmaß in Metern im Mischgebiet 1, die Höhenangaben beziehen sich auf das Höhensystem NHN, das entspricht der Firsthöhe von 6,20 m des vorhandenen Gebäudes	Par. 9 (1) 3 BauGB Par. 9 (6) BauGB
FH = 51,80	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern im Mischgebiet 2, die Höhenangaben beziehen sich auf das Höhensystem NHN, das entspricht der max. Firsthöhe von 10,50 m über der zu erwartenden Straßenhöhe	Par. 9 (7) BauGB
FH = 55,30	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern im Mischgebiet 3, die Höhenangaben beziehen sich auf das Höhensystem NHN, das entspricht der max. Firsthöhe von 15,00 m über der Helene-von-Bülow Straße	Par.1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
FH = 52,80	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern in den Allgemeinen Wohngebieten, die Höhenangaben beziehen sich auf das Höhensystem NHN, das entspricht der max. Firsthöhe von 10,50 m über der zu erwartenden Straßenhöhe	
TH = 49,80	Traufhöhe als Höchstmaß in Metern in den Allgemeinen Wohngebieten, die Höhenangaben beziehen sich auf das Höhensystem NHN, das entspricht der max. Traufhöhe von 7,50 m über der zu erwartenden Straßenhöhe	
OK LS-Wall/ LS-Wand 47,30 m	Mindesthöhe des bestehenden Lärmschutzwalls mit Lärmschutzwand (LS-Wall/LS-Wand), bezogen auf NHN	
OK LS-Wall 45,30 m	Mindesthöhe des bestehenden Lärmschutzwalls ohne Lärmschutzwand (LS-Wand), bezogen auf NHN	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
o	offene Bauweise	
ED	nur Einzelhäuser zulässig	
ED, DH	nur Einzelhäuser und Reihenhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN	Par. 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	Par. 9 (6) BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigte Bereiche, Planstraße A, B und C	
P	Öffentliche Parkfläche	
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	Par. 9 (1) 12 und 14 BauGB
	Elektrizität, Trafo	Par. 9 (6) BauGB
	Gas	
	umzuverlegender Trassenverlauf Telekommunikationserdkabel	
	GRÜNFLÄCHEN	Par. 9 (1) 15 BauGB
ÖG	Grünfläche, öffentlich	Par. 9 (6) BauGB
ÖG 1 ÖG 2 - ÖG 8 ÖG 9	Zweckbestimmung Lärmschutzwall mit und ohne Lärmschutzwand Hecke Bewegungsfläche, Bereiche (A) und (B) - mit Naturschutzmaßnahmen	
PG	Grünfläche, privat	
PG 1	Zweckbestimmung Hecke	
	FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES	Par. 9 (1) 16 BauGB
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzzone III A / III B)	Par. 9 (6) BauGB
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER NATUR UND LANDSCHAFT	Par. 9 (1) 20, 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Anpflanzen Sträucher	
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Erhaltung Bäume	
	Erhaltung Sträucher	

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH)	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, in rot ergänzt Lärmschutzwall	Par. 9 (1) 24 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über den Bebauungsplan LU 27 der Stadt Ludwigslust	Par. 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par.1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	Firstrichtung Hauptgebäude	

ERLÄUTERUNGEN DER DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

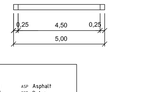
	Flurstücksbezeichnung	WA 1a-4a,5	Bezeichnung der Baublöcke
20,00	vorhandene Bebauung	II	max. Anzahl der Vollgeschosse
	mögliche Bebauung	GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß
	Bemaßung in Metern	o	zur Einzelhäuser
M	Zweckbestimmung: Müllabholbehälterplatz am Tag der Abholung	max.TH= 49,80 m (7,50 m)	max. FH= 52,80 m (10,50 m)
	Höhenbezugspunkt 904, HBP 904, Bolzen 39,45 m ü. NHN	maximale Firsthöhe als Höchstmaß in Metern, die Höhenangaben beziehen sich auf das Höhensystem NHN, d.h. max. TH= ca. 7,50 m über der zu erwartenden Straßenhöhen im Plangebiet	maximale Firsthöhe als Höchstmaß in Metern, die Höhenangaben beziehen sich auf das Höhensystem NHN, d.h. max. FH= ca. 10,50 m über der zu erwartenden Straßenhöhen im Plangebiet

STRASSENQUERSCHNITTE M. 1: 100

Strasse A

Strasse B

Strasse C



Legende

Flurstücksgrenze; Flurgrenze; Zaun; Mauer; Hochbord; Tiefbord; Wegekante befestigt; Wegekante unbefestigt; Pflanzgrenze; Freileitung Telefon; Böschungskante; Böschungskante; Schachtdeckel; Straßenablauf; Holzmast; Geländepunkt; Höhenpunkt; Turn/Pforte; Strauch-/Gehölzfläche; Laubbaum (Stamm-/Kronen-Ø); Nadelbaum (Stamm-/Kronen-Ø); Asphalt; Beton; Großpflaster; Kleinpflaster; Rechteckpflaster; Unbefestigt; Verbundpflaster; Zweigpflaster

Aktualisierung am 04.01.2018 und Ergänzungen aus der Flurkarte vom 05.01.2018 und Ergänzung Standort Trafo der Stadtwerke auf dem Parkplatz von 08/2017

Aktualisierung am 02.05.2019
Änderungen aus der Flurkarte vom 30.04.2019 im Bereich MI 2

Lageplan

Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Oliver Urban

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
19288 Ludwigslust Gräfenweg 8
Tel: 03874/42259-0 Fax: 03874/42259-11
e-mail: info@urban-vb.de

Die Grundlage für die dargestellten Katastergrenzen und Gebäude bildeten die Daten der amtlichen Flurkarte.
Diese Daten sind unter anderem auch durch Digitalisierungen entzogt worden und weisen daher Ungenauigkeiten auf. Für Abweichungen der Grenzen ist für technische Änderungen somit nur bedingt gesorgt!
Stand: 06.11.2013

Gemeinde:	Ludwigslust, Stadt	Auftrag Nr.:	1301107
Gemarkung:	Ludwigslust	Bearbeiter:	Kühnert
Flur:	7	Plan Nr.:	1
Maßstab:	1:500	Datum:	15.11.2013
Lagesystem:	42/83(3°)	Höhensystem:	DHHN92 in m über NHN

FÜR DEN BEREICH BEGRENZT DURCH
IM NORDEN: DURCH DIE UNBEBAUTEN FLURSTÜCKE 15,18 und 19 SOWIE DIE BAULICH GENUTZTEN FLURSTÜCKE 14/1 (WASSERTURMWEG 4) UND 14/2
IM OSTEN: DURCH DIE EISENBAHNSTRECKE HAMBURG-BERLIN (FLURSTÜCK 23/3)
IM SÜDEN: DURCH DIE STRASSE " HELENE-VON-BÜLOW-STRASSE " SOWIE DAS UNBEBAUTE FLURSTÜCK 11/4
IM WESTEN: DURCH DIE " CHRISTIAN-LUDWIG-STRASSE " SOWIE DIE " HELENE-VON-BÜLOW-STRASSE "

TEIL B: TEXT

I. RECHTSGRUNDLAGEN FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur höchst zulässigen Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den als Allgemeine Wohngebiete (WA) gekennzeichneten Baublöcken sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.2 Für die als Allgemeine Wohngebiete (WA) gekennzeichneten Baublöcke wird entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen benannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.3 Es wird festgesetzt, dass in den Wohnhäusern in den als Allgemeine Wohngebiete gekennzeichneten Baublöcken eine Wohneinheit (WE) nur eine Grundfläche von mindestens 70 m² haben darf.

1.4 In den als Mischgebiet gekennzeichneten Baublöcken sind die entsprechend § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesen, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.
Das Durchmischungsgebot in Mischgebieten ist baublockübergreifend für die Baublöcke MI 1 bis MI 3 zu betrachten.
Für die als Mischgebiete gekennzeichneten Baublöcke MI 1 bis MI 3 wird entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 8, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.

1.5 Für die als Mischgebiete gekennzeichneten Baublöcke MI 1 bis MI 3 wird entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 6 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen benannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.6 Für die Bereiche der Mischgebiete MI 1 bis MI 3 wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen im Sinne des Baugesetz einschließlich der Baugrundstücke alle geeigneten Versteckmöglichkeiten wie große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten, Totholz, Gartenabfälle usw. zu beseitigen.

2. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

2.1 Bezugshöhen
Als Höhenbezugspunkt wird für das Plangebiet der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt HBP = 39,45 m ü. NHN, im Kurvenbereich der Helene-von-Bülow-Straße im nördlichen Teil des Plangebietes, festgesetzt.
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen dem definierten Höhenbezugspunkt, Unteren Höhenbezugspunkt, und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und der Dachhaut (Oberer Höhenbezugspunkt).
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen dem definierten Höhenbezugspunkt, als Unteren Höhenbezugspunkt, und dem First bzw. obersten Punkt des Daches (Oberer Höhenbezugspunkt).

2.2
In den als Allgemeine Wohngebiete (WA) gekennzeichneten Baublöcken darf die Traufhöhe der Gebäude das Maß von 49,80 m ü. NHN (d.h. ca. 7,50 m über künftiger anzunehmender Straßenhöhe) und die Firsthöhe das Maß von 52,80 m ü. NHN (d.h. ca. 10,50 m über künftiger anzunehmender Straßenhöhe) nicht überschreiten.
Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalme.

2.3
In den als Mischgebiet MI 1 gekennzeichneten Bereich muss die Firsthöhe mindestens 47,32 m ü. NHN betragen (d.h. mindestens die jetzige Firsthöhe erreichen) und darf eine maximale Firsthöhe von 56,30 m nicht überschreiten (d.h. ca. 15,00 m über der anzunehmenden Straßenhöhe).

2.4
In dem als Mischgebiet MI 2 gekennzeichneten Bereich darf eine maximale Firsthöhe von 51,80 m ü. NHN nicht überschritten werden (d.h. ca. 10,50 m über künftiger anzunehmender Straßenhöhe).

2.5
In dem als Mischgebiet MI 3 gekennzeichneten Bereich darf eine maximale Firsthöhe von 55,30 m ü. NHN nicht überschritten werden (d.h. ca. 15,00 m über der Höhe der angrenzenden Helene-von-Bülow-Straße).

3. Festsetzungen zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Die durch die Baugrenzen definierten bebaubaren Flächen dürfen für untergeordnete Bauteile, wie Erker und Eingangsbereiche um maximal 2,00 m in der Tiefe und maximal 5,00 m in der Breite überbaut werden.

3.2
Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Baugrenze, sowie deren Verlängerung parallel zu den Verkehrsflächen in diesen Bereich, und den Verkehrsflächen, öffentlichen Verkehrsflächen, nicht zulässig.

3.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen bis zu den Grenzen des Baugrundstückes über die festgesetzten Baugrenzen vortreten.

4. Landschaftspflegerische Maßnahmen und Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Das auf den Baugrundstücken anfallende nicht verschmutzte Niederschlagswasser ist in Verantwortung der Bauherren auf dem Grundstück erlaubnisfrei zur Versickerung zu bringen.

4.2 In den festgesetzten öffentlichen Grünflächen ÖG 2 bis ÖG 7 mit der Zweckbestimmung Anpflanzen von Hecken sind jeweils Hecken aus einer Mischung folgender Pflanzenarten zu pflanzen:
Amelanchier laevis, Deutzia magnifica, Forsythia, Philadelphus coronarius, Spirea vanhouttei, Syringa chinensis, Weigela "Newport Red", Cornus sanguinea.

4.3 Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ÖG 3 ist eine Zufahrt von der Planstraße A mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.

4.4 Die öffentliche Grünfläche ÖG 9 mit der Zweckbestimmung Bewegungsfläche ist als Wiesen- und Rasenfläche mit RSM 7.2 Landschaftsrasen mit Kräutern anzulegen oder aus dem Bestand zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Die Mahd erfolgt auf der Teilfläche zum Wohngebiet (WA) bis zu 5 mal jährlich, die südliche Hälfte der ÖG 9 ist nur einmal im Jahr und dann im zeitigen Frühjahr zu mähen, damit überständige Altgrasbestände überwintern. Bodenaushubstützungen bis zu einer Höhe von max. 4,00 m durch anfallende Bodenmassen im Zuge der Erschließung sind zulässig.

Zum Schutz der Karthäuser-Nelke (Dianthus carthusianorum) ist im gekennzeichneten Bereich A im nördlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche ÖG 9 jegliche Überbauung auszuschließen und die Fläche auf Dauer als einschürige Grünfläche zu erhalten. Die Mahd hat im zeitigen Frühjahr zu erfolgen. Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind hier geeignete Schutzzäunungen nach RAS-LP 4 zum Schutz der Pflanzenbestände vorzusehen.
Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches B in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ÖG 9 sind zur Aufwertung des Zauneidechsenlebensraumes vereinzelt, aber am mindestens sechs Stellen, Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen, wie Totholzhaufen (Durchmesser Totholzhaufen 0,5 bis 1 m², Höhe bis max. 0,5 m) und kleinere Baumstämme (Durchmesser 20 bis 30 cm, Länge 1,50 bis 2 m), einzubringen.

4.5 Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Zauneidechsen hat die Baufeldfreimachung nach dem Absammeln vorkommender Zauneidechsen und ihre Verbringung in ein Ersatzhabitat zu erfolgen. Die im Baufeld vorkommenden Zauneidechsen sind im Bereich Einzelbäume und Hecken sowie Selte ausgebrachter Reproduktionshaufen im Zeitraum vom 15. März bis 31. Mai von einer für Zauneidechsen sachverständigen Person (Ökologische Baubegleitung) einzufangen und auf die Ersatzfläche (siehe Festsetzung 5.2) umzusiedeln.
Zur Sicherstellung, dass aus den angrenzenden Zauneidechsenhabitaten im Bereich des Lärmschutzwalles keine Zauneidechsen ins Baufeld einwandern bzw. keine erneute Besiedlung des Baufeldes erfolgt, ist ein Amphibienschutzzaun nach MaNS 2000 aufzustellen. Der Zaun ist bis Anfang März entlang des Wallfußes bzw. der Baufeldgrenzen der östlichen Erschließungsstraße und entlang der nördlichen Erschließungsstraße aufzustellen und in der Zeit der Erschließungsarbeiten bis zum Abschluss der Erschließungsarbeiten im Plangebiet vorzuhalten. Zusätzlich sind aus dem gesamten Baufeld einschließlich der Baugrundstücke alle geeigneten Versteckmöglichkeiten wie große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten, Totholz, Gartenabfälle usw. zu beseitigen.

4.6 Während der Bauarbeiten entdeckte Amphibien und Reptilien sind einzusammeln und in geeignete Biotope außerhalb des Baufeldes umzusetzen. Baugruben/-gräben sind schnellstmöglich zu verschließen. Das Baufeld einschl. Baugruben ist täglich vor Arbeitsbeginn zu kontrollieren. Funde/ere (Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger, Igel) sind schonend außerhalb des Baufeldes freizusetzen.

4.7 Für die als Allgemeine Wohngebiete (WA) gekennzeichneten Baublöcke wird entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahmen benannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

4.8 Um Beeinträchtigungen der Brutvögel und ihrer Gelege während der Baufeldfreimachung zu vermeiden, sind Gehölze gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zu roden. Die Bestimmungen zum Schutzes der Arten sind bei Zuwiderhandlungen strafbar (siehe 4.7.). Zum Schutz der Amsel sind Gehölzrodungen im Monat Februar nur unter der Voraussetzung, dass unmittelbar vor der Gehölzrodung, die Gehölze von einer für Vögel sachverständigen Person (Ökologische Baubegleitung) kontrolliert werden und keine besetzten Nester vorgefunden werden, zulässig. Bezüglich der Kautzenkästen/der die Baufeldfreimachung (Abschieben der Vegetationsschicht) im Zeitraum vom 15. September bis 31. März zu erfolgen. Die Bestimmungen zur Zauneidechse sind zu berücksichtigen, d.h. Bodenarbeiten sind erst nach dem Absammeln zulässig oder wenn sich nachweislich keine Zauneidechsen im Baufeld befinden.
Eine Ansiedlung von Kreuzkauz/Uhu im Bereich Baufeld ist durch das Aufstellen von Pfählen mit Flatterbändern auf dem 1. April zu verhindern (Vergrämungsmaßnahme). Bodenarbeiten sind dann in Verbindung mit der Vergrämungsmaßnahme auch außerhalb des Zeitraumes vom 15.09. bis 31.03. möglich. Die Bestimmungen zur Zauneidechse sind zu beachten.

4.9 In Bereich der öffentlichen Grünfläche ÖG 8 sind zu Gunsten des Neuntöters ausschließlich heimische standortgerechte einheimische Sträucher mit mittelhohen und hohen Gehölzen (ca. alle 25 m) als Ansatz zu pflanzen.
Es sind Pflanzen aus folgender Artenliste zu verwenden:
Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia), Weiß-Rose (Rosa rubiginosa), Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Schlehe (Prunus spinosa), Besenginster (Cytisus scoparius), Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Berberitze (Berberis vulgaris), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Eberesche (Sorbus aucuparia) als Überhälter.

4.10 Die öffentliche Grünfläche ÖG1 (bahnbegleitender Wall) ist landschaftsgärtnerisch als Grünland anzulegen und auf Dauer als einschürige Grünfläche zu erhalten. Die Mahd hat im zeitigen Frühjahr zu erfolgen, damit überständige Samenbestände überwintern. Vereinzelt sind vorhandene Gehölzstrukturen als niedrige Gebüschgruppen zu Gunsten des Neuntöters und der Zauneidechse zu erhalten.

5. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Verlust für die bereits abgängigen Baum-Strauch-Hecken sind 5 Fledermauskästen Typ FS15 im Nahbereich des Eingriffs (Teilfläche aus Flurstück 22/30 der Flur 7 der Gemarkung Ludwigslust, siehe Abb.1) anzubringen und zu erhalten.

Abb. 1: Kartengrundlage Geo-MV

Die Realisierung des B-Planes darf erst nach tierökologisch funktionsfähiger Herstellung und Abnahme der CEF-Maßnahme erfolgen. Auch bauvorbereitende Maßnahmen auf der B-Planfläche würden ohne vorgezogene Realisierung der CEF-Maßnahmen einen artenschutzrechtlichen Verstoß darstellen.

5.2 Artenschutzrechtliche CEF- Maßnahmen für Zauneidechsen gemäß § 44 BNatSchG
Auf einer Teilfläche des Flurstücks 238 der Flur 6 in Ludwigslust in der Nähe des Wohngebietes "Am Georgenhof" entwickelt die Stadt Ludwigslust auf einer Fläche von 5.000 m² ein Ersatzhabitat für die auch aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes LU 27 umzusiedelnden Zauneidechsen (bereits als Ersatzhabitat für Zauneidechsen aus dem Plangebiet LU 33 definiert, siehe Abbildung 2).
Zauneidechsen in den isolierten Bereich westlich der Helene-von-Bülow Straße, nördlich des Gymnasiums, sind im Zuge dieser Planumsetzung gefahrlos in diesen Bereich umzusetzen. Es gelten die entsprechenden Regelungen entsprechend Festsetzung 4.5.

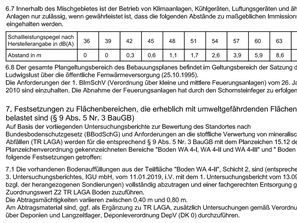


Abb. 2: Lage der Ersatzfläche im Raum (© GeoBasis-DE/M-V, GHA MV)

5.3 Artenschutzrechtliche CEF- Maßnahmen für Feldlerchen gemäß § 44 BNatSchG
Als Ausgleich für den Revierverlust der Feldlerche sind außerhalb des Plangebietes "Lerchenfenster" anzulegen. Lerchenfenster sind bewusst angelegte Fehlstellen in der landwirtschaftlichen Nutzfläche, die durch ein Anheben der Saatmaschine entstehen (die Aussaat wird unterbrochen, sodass eine nicht gesäte Fläche entsteht) oder durch nachträgliches Grubbern oder Fräsen angelegt werden. Nach der Saat kann der Acker zusammen mit den Lerchenfenstern normal bewirtschaftet werden.
Die Mindestgröße eines Lerchenfensters muss ca. 20 m² betragen. Die Dichte liegt bei mindestens 2 Lerchenfenster pro Hektar. Die Lerchenfenster sind nur im Getreide anzulegen, ausgenommen Wintergerste. Des Weiteren sind von vertikalen Strukturen wie Bäume, Wälder, Knicks, Gebäude und/oder Straßen mindestens 50 m Abstand zu halten. Weiterhin ist ein Abstand zu Fahrgassen zu halten. Die Lerchenfenster sind bis zum 1. April des jeweiligen Jahres anzulegen. Es sind dann jährlich 8 Lerchenfenster für 5 Jahre auf den staatlegenen Ackerflächen anzulegen.
Auf folgende Ackerflurstücke werden die 8 Lerchenfenster entsprechend der Fruchtfolge über 5 Jahre angelegt: Gemarkung Techentin, Flur 1, Flurstücke 175, 176, 182 und 377 (siehe Abbildung 3). Die Ackerflächen sind im Eigentum der Stadt Ludwigslust und unterliegen einer ackerbaulichen Nutzung. Die Standorte der Lerchenfenster im festgesetzten Bereich können in jedem Jahr variieren.
Die Maßnahme ist vor der auf den Baubeginn folgenden nächsten Brutperiode der Feldlerche umzusetzen.

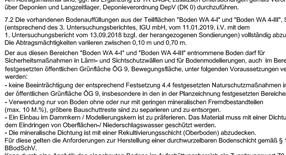


Abb. 3: Lage der Ackerflächen im Raum (© GeoBasis-DE/M-V, GHA MV)

5.4 Einsatz von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Ludwigslust
Da keine weiteren geeigneten Kompensationsflächen zur Verfügung stehen, erfolgt die abschließende Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Abbuchung der ermittelten Kompensationsflächenäquivalente (135.844 Ökopunkte) von dem Ökokonto der Stadt Ludwigslust.
Gemäß dem Anerkennungsbescheid der unteren Naturschutzbehörde (UNB) kann das Guthaben für Maßnahmen der Stadt Ludwigslust innerhalb des Stadtgebietes nach Abstimmung mit der UNB verwendet werden. Im Ökokonto sind eine Vielzahl von Gehölzpflanzungen im Stadtgebiet, der Anlage von Laubwald, der naturnahe Gewässerausbau, Renaturierungs- und Entsiegelungsmaßnahmen enthalten.

6. Lärmschutzmaßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und den Anforderungen an die Betriebseigenschaften nach § 1 Abs. 4 BauNVO)

6.1
Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA - Lärm) vom 26. August 1998, Ziffer 6.1 (d) darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Allgemeinen Wohngebiet von

tagsüber	(6.00 - 22.00)	- 55 dB(A)
nachts	(22.00 - 6.00)	- 40 dB(A)

und gemäß Ziffer 6.1 (c) der Immissionsrichtwert (Außen) in einem Mischgebiet von

tagsüber	(6.00 - 22.00)	- 60 dB(A)
nachts	(22.00 - 6.00)	- 45 dB(A)

nicht überschritten werden.
Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
Innerhalb des Plangebietes sind die Lärmpegelbereiche LPB III bis LPB VII, entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung, relevant und zu berücksichtigen.

6.2 Die im Bereich der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 vorhandene Lärmschutzanlage (begrünter Wall mit und ohne Schallschutzmauer) ist zwingend als Lärmschutzmaßnahme als Voraussetzung einer Bebauung im Plangebiet zu erhalten und dauerhaft zu unterhalten.
Das im Bereich des Mischgebietes MI 1 vorhandene Lagergebäude (TH = 45,44 m, FH= 47,32 m über NHN) ist zwingend als lärmabschirmendes Element für das Plangebiet zu erhalten und zu unterhalten.
Sofern ein Abbruch des Gebäudes vorgesehen wird, ist ein Gebäude mit mindestens den gleichen lärmschützenden Dimensionen und Eigenschaften für das Plangebiet oder ein entsprechendes Lärmschutzelement an dieser Stelle zu errichten.
Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Mindesthöhen des bestehenden Lärmschutzwalls mit Lärmschutzwand (LS-Wall/LS-Wand) sowie des bestehenden Lärmschutzwall ohne Lärmschutzwand (LS-Wall) sind mindestens und dauerhaft einzuhalten. Die vorhandenen Böschungsneigung der Lärmschutzwälle sind dauerhaft zu erhalten.

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

Zeile	Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen, ... und ähnliches	Büroräume* und ähnliches
		dB(A)	erf. R'w res des Außenbauteils in dB	
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30
4	IV	66 bis 70	40	35
5	V	71 bis 75	45	40
6	VI	76 bis 80	50	45
7	VII	> 80	Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	50

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

6.4 Die Schlafräume und Räume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich III mit schallschirmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen resultierenden Luftschalldämmung (R'w, res) des gesamten Außenbauteils gewährleisten.
Zum Schutz vor Verkehrslärm von der Bahnlinie muss in Gebäuden entlang der Bahnlinie, d.h. in der ersten, östlichen, dem Gebäudetiefe in den Baublöcken WA 1 bis WA 4a.
- bei Wohnungen mit bis zu zwei Auf