

Begründung

zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes TE 3 der Stadt Ludwigslust für das Gebiet nördlich der Straße am Umspannwerk

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. <u>Allgemeines</u>	2
1.1 Verfahren	2
1.2 Rechtsgrundlagen	2
1.3 Flächennutzungsplan	3
2. <u>Gründe für die Änderung des Planes und Planungsziele</u>	4
3. <u>Angaben zum Bestand</u>	5
3.1 Lage und Umfang des Plangebietes	5
3.2 Vorhandene Bebauung	5
3.3 Äußere Bedingungen für den Geltungsbereich	6
3.4 Verkehrsanbindung	6
3.5 Ver- und Entsorgung	6
3.6 Nutzungsbeschränkungen	7
4. <u>Vorprüfung des Einzelfalls</u>	7
5. <u>Planinhalt und Begründung zu den Änderungen des B-Planes</u>	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
5.4 Höhenlage baulicher Anlagen	10
5.5 Nebenanlage, Garagen und überdachte Stellplätze	10
5.6 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	11
5.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen	11
5.8 Immissionsschutz	12
5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
5.10 Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	13
5.11 Flächenbilanz	15
5.12 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	16
6. <u>Auswirkungen der Planänderung</u>	18
7. <u>Beschluss über die Begründung</u>	19

1. Allgemeines

1.1 Verfahren

Die Stadt Ludwigslust hat den Bebauungsplan TE 3 und die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes TE 3 aufgestellt.

Mit Bescheid des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 02.11.1994 wurde der Bebauungsplan TE 3 genehmigt. Der Bebauungsplan wurde ortsüblich bekannt gemacht und ist somit rechtskräftig.

Die Erteilung der Genehmigung zur Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes TE 3 wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 26.02.1998 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt. Die Nebenbestimmungen wurden mit satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom 06.05.1998 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Satzung ist am 19.06.1998 in Kraft getreten.

Die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust hat in ihrer Sitzung am 07. Juli 2004 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan TE 3 bzw. dessen rechtskräftige Satzung über die 1. Änderung zu ändern. Aufgrund konkreter Ansiedlungsbegehren und Erweiterungsabsichten der vorhandenen Firma Schröder „Bauzentrum“ erfolgt die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes TE 3.

Gemäß Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist eine **allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls** durchzuführen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Baustoffhandel / Baumarkt mit einer zulässigen Verkaufsfläche bis zu 10.000 m².

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsvorprüfung wird als Anlage dieser Begründung beigelegt. Die Zusammenfassung der Umweltverträglichkeitsvorprüfung ist unter Punkt 4. Bestandteil dieser Begründung.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes TE 3 der Stadt Ludwigslust liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S: 2141, ber. 1998 S. 137) in der vor dem 20.07.2004 gültigen Fassung.
- 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), in der letztgültigen Fassung.

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3), in der letztgültigen Fassung.
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M.V S. 468, 612), in der letztgültigen Fassung.
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998, zuletzt geändert und in dieser Fassung gültig ab 10. Juli 1998, in der letztgültigen Fassung.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Ludwigslust ist zum 01.01.2005 mit den ursprünglichen Nachbargemeinden Glaisin und Kummer fusioniert. Das Gebiet der Stadt Ludwigslust hat sich entsprechend vergrößert.

Während für den Bereich des ehemaligen Gebietes der Stadt Ludwigslust ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt, bestehen für die früheren Gemeinden Glaisin und Kummer keine entsprechenden vorbereitenden Bauleitpläne.

Der wirksame Flächennutzungsplan für den Bereich des bis zum 31.12.2004 geltenden Gebietes der Stadt nimmt nunmehr die Bedeutung eines Teilflächennutzungsplanes ein. Es handelt sich dabei um einen genehmigten Flächennutzungsplan (Teilgenehmigung), der durch die 1. Änderung sowie die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung von neueren Entwicklungsanforderungen fortgeschrieben wurde und die Darstellung der beabsichtigten Flächennutzung für das gesamte Gebiet der ehemaligen Stadt Ludwigslust enthält.

Bei der erforderlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um die Fortschreibung des nunmehr vorliegenden Teilflächennutzungsplanes (Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust in den bis zum 31.12.2004 gültigen Gemeindegrenzen).

Im rechtswirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust sind die Flächen des Geltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes TE 3 als Gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Im Rahmen der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes werden in Anpassung der Ziele der städtebaulichen Entwicklung Sonstige Sondergebiete dargestellt. Die Verfahren zur 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes und zur Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die Stadt kann nun mehr davon ausgehen, dass die Ziele der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes TE 3 mit den Zielen des Teilflächennutzungsplanes übereinstimmen. Die Änderung des Bebauungsplanes kann als aus dem Teilflächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

2. Gründe für die Änderung des Planes und Planungsziele

Der Bereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes TE 3 wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung betrachtet. Der damalige Änderungsbedarf im Bereich des Baublockes Nr. 4 resultierte aus der Absicht der Firma Schröder „Bauzentrum“, den gesamten Baublock Nr. 4 für den Baustoffhandel einschließlich eines Baumarktes mit 950 m² Verkaufsfläche zu nutzen und dabei die verbliebene Bausubstanz nachzunutzen. Darüber hinaus bestand die Absicht eine Wegeverbindung zwischen dem Wohngebiet Parkviertel und den Sport- und Freizeitanlagen in der Techentiner Straße zu schaffen.

Die Stadt Ludwigslust stellt die Satzung über die 2. Änderung auf, da sich veränderte Zielsetzungen für die Besiedlung des nordwestlichen Gewerbeteilbereiches für den Baublock Nr. 4 ergeben haben. Die Flächen sind bisher als Gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Auf den betroffenen Grundstücken wird durch die Firma Schröder „Bauzentrum“ bereits ein Baumarkt und Baustoffhandel betrieben. Der Anteil der Verkaufsflächen ist bisher an die Vorgaben für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO gebunden und bisher somit begrenzt.

Eine Voranfrage aus raumordnerischer Sicht wurde gestellt. Etwa 1.800 m² Verkaufsfläche wurden gemäß Antrag bereits durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung befürwortet. Voraussetzung ist jedoch, dass ein Sondergebiet für einen Baumarkt bzw. Baufachhandel festgesetzt wird. Um eine langfristig kontinuierliche Entwicklung für den Betrieb zu ermöglichen, ist durch diesen nunmehr beabsichtigt, eine langfristige Lösung mit bis zu 10.000 m² Verkaufsfläche im Bebauungsplan festzusetzen. Hierfür erfolgt die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO. Eine Erweiterung des bisherigen Sortiments auf innenstadtrelevante Produkte wird nicht erfolgen. Die Inhalte und Ziele für den Bebauungsplan werden können wie folgt benannt werden:

- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Baustoffhandel und Baumarkt ist ein Baustoffhandel mit integriertem Bau- und Heimwerkermarkt einschließlich Gartenmarkt bis zu einer Verkaufsfläche von 10.000 m² zulässig, davon in fest umbauten Räumen 5.000 m² für Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt und 5.000 m² in Außenverkaufsflächen.
- Berücksichtigung von Gebäudehöhen bis maximal 10 m im SO 2 – Gebiet.
- Die Art der baulichen Nutzung wird als Baumarkt und Baustoffhandel vorgesehen.
- Es ist davon auszugehen, dass auch weitere bauliche und sonstige Nutzungen für Lagerhallen, Sozialräume, Verwaltungsräume, Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal planungsrechtlich zugelassen werden, sofern sie im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

- Schallschutztechnische Überprüfung möglicher Auswirkungen des Betriebes und Festsetzung ggf. erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen erfolgt.
- Entsprechend der Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie wurde die Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

3. Angaben zum Bestand

3.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Ursprungsplanes des Bebauungsplanes TE 3 wird begrenzt:

- nördlich durch das Gelände des ehemaligen Schlachthofes, das Betriebsgelände der SWR Entsorgungs GmbH und die städtischen Sportanlagen,
- südlich durch die Straße Am Umspannwerk,
- westlich durch die Bauernallee,
- östlich durch die rückwärtige Bebauung der Techentiner Straße.

Der Bereich des Bebauungsplanes TE 3 liegt, wie im Übersichtsplan auf der Planzeichnung ersichtlich, im südwestlichen Teil der Stadt Ludwigslust.

Der Geltungsbereich der Satzung über 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes TE 3 und wird begrenzt:

- nördlich durch den Rad- und Gehweg zwischen Bauernallee und Techentiner Straße,
- südlich durch den Fliederweg im Süden das Plangebiet,
- westlich durch die Bauernallee,
- östlich durch eine öffentliche Grünfläche (Rodelberg).

Der Änderungsbereich betrifft in der Gemarkung Ludwigslust Flur 10 die Flurstücke 273/2; 273/4; 273/16; 273/17; 277/1; 277/2; 278/2; 280/1; 281/1; 281/2; 283/2 und 271 (Bauernallee).

Als Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung ist in der Planzeichnung eine Fläche von ca. 2,12 ha festgesetzt.

3.2 Vorhandene Bebauung

Die innerhalb des Baublockes Nr. 4 vorhandene Bebauung ist in der Planzeichnung dargestellt. Die dargestellten Gebäude werden im Rahmen des geplanten Sonstigen Sondergebietes weiterhin genutzt.

Die südlich an den Baublock Nr. 4 angrenzenden GEE-Gebiete (Baublöcke Nr. 2 und 3) sind zwischenzeitlich entsprechend dem Bebauungsplan TE 3 bebaut worden.

3.3 Äußere Bedingungen für den Geltungsbereich

An den Baublock Nr. 4 grenzen folgende Nutzungen:

- im Westen hinter der Bauernallee vorhandene Kleingärten,
- im Norden getrennt durch den Geh- und Radweg, das Betriebsgelände SWR,
- im Osten die im Bebauungsplan TE 3 festgesetzte Parkanlage als öffentliche Grünfläche,
- im Süden die durch den Fliederweg erschlossenen GEE-Gebiete der Baublöcke Nr. 2 und 3, mit bereits realisierter gewerblicher Nutzung.

3.4 Verkehrsanbindung

Der Baublock Nr. 4 wird über den Fliederweg bzw. über die bestehende Ein- und Ausfahrt an der Bauernallee erschlossen. Der Fliederweg führt durch das südlich gelegene Gewerbegebiet und mündet in die Straße Am Umspannwerk. Der Fliederweg und die Straße Am Umspannwerk binden jeweils an die Bauernallee. Die Bauernallee als innerstädtische Kreisstraße K 39 wird an ihrer Westseite von einem kombinierten Fuß- und Radweg begleitet.

Die bestehende Grundstückszufahrt von der Bauernallee zu dem Baublock 4 bleibt als Bedarfszufahrt erhalten.

Erschließungs- und Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich der Kreisstraße 39, wie z.B. der verkehrsgerechte Ausbau der Grundstückszufahrt von der Bauernallee sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Kreisstraßenmeisterei abzustimmen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Anschlussmöglichkeiten für die Wasserversorgung einschließlich Löschwasser, Schmutz- und Regenwasserableitung, Elektroenergie und Erdgasversorgung sowie Telekommunikation sind mit dem Ausbau des Fliederweges bzw. der Bauernallee für den Baublock Nr. 4 geschaffen worden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationsanlagen wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationsanlagen verhindert wird und eine erhebliches Schadenrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. Sollten Änderungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Telekom entstehende Kosten nach BauGB zu erstatten.

3.6 Nutzungsbeschränkungen

Der Baublock Nr. 4 liegt in der Trinkwasserschutzzone III B. In der Nord-Südachse des Baublockes Nr. 4 besteht ein Leitungsrecht zugunsten der Westmecklenburgischen Energieversorgung AG.

4. Vorprüfung des Einzelfalls

Im Ergebnis der Vorprüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens ausschließlich geringfügige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Pflanzen (§27 Biotop- Bauernallee) aufgrund der zusätzlichen Frequentierung der Bauernallee und des Plangeltungsbereiches durch erhöhte Besucher – PKW und LKW Belieferung. Die Lärmimmissionsprognose stellt im Ergebnis fest, dass durch die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) im B-Plangebiet und der späteren Umsetzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten ist und von der geplanten Bebauung keine unzulässige Lärmbelastung ausgeht.

Als geringfügig wird ebenfalls die Erhöhung der Firsthöhe von 6 m auf 10 m im östlichen Änderungsbereich, im SO 2 – Gebiet, angesehen. Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der Lage im bebauten Siedlungsbereich nicht zu erwarten.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das Gebiet wird bereits als Baumarkt und Baustoffhandel genutzt. Überbauungen, welche das bisherige Maß überschreiten, sind nicht vorgesehen. Die Erhöhung der Verkaufsfläche hat keinen erheblichen Einfluss auf Schutzgüter und Schutzobjekte im Gebiet selbst bzw. im Umgebungsbereich, da bereits die Vorbelastungen bestehen und nicht erheblich verstärkt werden.

Bei Betrachtung der relevanten Kriterien (Qualitäts-, Nutzungs-, Schutzkriterien) ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen vorliegen und somit kann in diesem Fall von der Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden. Es wird eingeschätzt, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes TE 3 der Stadt Ludwigslust keine erheblichen und zusätzlichen Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen werden. Die Umweltverträglichkeitsvorprüfung ist Anlage dieser Begründung.

5. Planinhalt und Begründung zu den Änderungen des B-Planes

5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO)

In der rechtskräftigen Fassung ist das Gebiet als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes Baustoffhandel und Baumarkt ist ein Baustoffhandel mit integriertem Bau- und Heimwerkermarkt einschließlich Gartenmarkt bis zu einer Verkaufsfläche von 10.000 m² zulässig, davon in fest umbauten Räumen 5.000 m² für Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt und 5.000 m² in Außenverkaufsflächen.

Das Plangebiet wird in zwei Teile hinsichtlich der Sonstigen Sondergebiete geteilt – westlich Gebiet SO 1 und östlich Gebiet SO 2.

Für Randsortimente sind maximal 300 m² Verkaufsfläche zulässig. Randsortimente sind die, über die Kernnutzung hinausgehenden Sortimente.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Sortimente – auch im Bereich der Randsortimente – ausgeschlossen:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogerie- und Parfümeriewaren,
- Textilien, Schuhe, Lederwaren, ausgenommen von dieser Regelung ist Arbeitsbekleidung,
- Uhren, Schmuck,
- Foto, Optik,
- Spielwaren,
- Sportartikel,
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel, ausgenommen von dieser Regelung sind Fachbücher im bau- und gartennahen Bereich,
- Kunstgewerbe,
- HiFi- und Elektroartikel,
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan,
- Fahrräder,
- Möbel.

Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Ausstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden.

An dem bisher innerhalb der Gewerblichen Bauflächen betriebenen Standort der Firma Schröder „Bauzentrum“ ist eine Erweiterung der Verkaufsflächen vorgesehen. Die Verkaufsfläche einschließlich der zugehörigen und dazuzuzählenden Ausstellungsflächen soll bis 10.000 m² zulässig sein.

Die Realisierung dieser Absicht erfordert, dass ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baumarkt/Baustoffhandel festgesetzt wird.

Das Sonstige Sondergebiet ist auf der Fläche des bisherigen Gewerbegrundstücks in einer Größe von etwa 1,8 ha vorgesehen. Das Bauzentrum Schröder hat sich als Baumarkt und Baustoffhandel in den vergangenen Jahren etabliert. Um die Entwicklungsmöglichkeiten an dem vorgeprägten Standort nicht einzuschränken, wird die Planänderung vorgenommen.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Für das Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Gebietes sind Baulängen über 50 m zulässig. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten. Ausnahmsweise darf innerhalb des SO 2 – Gebietes die Abstandsfläche zur südlichen Grundstücksgrenze und zur östlichen Grundstücksgrenze unterschritten werden.

Die Festsetzung zur Bauweise ist bereits Bestandteil der rechtskräftigen Fassung. Darüber hinaus ist die Unterschreitung der Abstandsflächen innerhalb des Gebietes SO 2 zulässig, um dem vorhandenen Bestand Rechnung zu tragen. Gebäude und bauliche Anlagen dürfen unter voller Ausnutzung der Baugrenze ohne Beachtung der Abstandsflächen errichtet werden.

Die Grundflächenzahl 0,8, die die zulässige Obergrenze ausschöpft und einen flexiblen Umgang mit dem Baugrundstück zulässt sowie die abweichende Bauweise ist auch schon in der rechtskräftigen Fassung festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Im Rahmen der 1. Änderung waren diese bereits festgesetzt. Änderungen in der vorliegenden 2. Änderung ergeben sich im Nordosten des Geltungsbereiches. Die überbaubare Grundstücksfläche wird zugunsten der Festsetzung einer privaten Grünfläche reduziert.

5.3 Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden innerhalb der Planzeichnung des Bebauungsplanes zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden insbesondere zugunsten der Westmecklenburgischen Energieversorgung AG festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen sind bereits Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes und wurden übernommen.

5.4 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) nicht höher als 0,30 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen.

Als Bezugshöhe (Bezugspunkt) ist die mittlere Höhenlage des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils festgesetzt. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt im Gelände und dem Schnittpunkt mit der Oberfläche des Erdgeschossfußbodens.

Traufhöhe ist das Maß zwischen der Höhe des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) und dem Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der schrägen Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Höhe des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) und dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Innerhalb des Gebietes SO 1 wird die im Ursprungsplan festgesetzte Traufhöhe von maximal 6,00 m beibehalten und festgesetzt. Innerhalb des Gebietes SO 2 wird nunmehr eine Festsetzung für die Firsthöhe von 10,00 m getroffen, um den Anforderungen des Nutzers gerecht zu werden. Zu große Gebäude werden durch die Festsetzung der Firsthöhe ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke durch die Änderung der Höhe der baulichen Anlagen im Gebiet SO 2 ist aus Sicht der Stadt nicht zu erwarten, da an den Änderungsbereich im Norden und Osten eine öffentliche Grünfläche (Rodelberg) anschließt. Dem Wohnen dienende Bebauung befindet sich in angemessenem Abstand, so dass für diese keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.

Als Bezugshöhe wird die mittlere Höhe des zu überbaubaren Grundstücksteils festgesetzt, um der natürlichen Geländesituation gerecht zu werden.

5.5 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind auf den nicht überbaubaren Flächen Garagen und Nebenanlagen unzulässig.

Mit dem Ausschluss von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche wird sichergestellt, dass zu benachbarten Nutzungen hinreichende Abstände/ Flächen ohne baulichen Anlagen erhalten werden.

**5.6 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Für das Sonstige Sondergebiet sind Zufahrten mit einer Breite bis 18,00 m zulässig, sofern durch Festsetzung von Pflanzgeboten keine Einschränkung erfolgt.

Der zulässige Einfahrtsbereich, der sich auf den Fliederweg beschränkt, wurde aufgrund der von Erfahrungen und unter Berücksichtigung des Bedarfs einer Baustoffhandlung im Rahmen der 1. Änderung auf eine zulässige Breite von 18,0 m festgesetzt. Diese Festsetzung wird für die 2. Änderung beibehalten. Einschränkungen in der Breite ergeben sich an der festgesetzten Zufahrt an der Bauernallee durch die Anpflanzgebote.

**5.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Sichtflächen

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), dürfen Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Einzelbäume sind zulässig mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m. Bei kleinen Flächen entfällt die Randsignatur.

Die Festsetzung der Sichtflächen wird aus der rechtskräftigen Fassung übernommen. Sie erfolgt um den Anforderungen der Verkehrssicherheit im Auffahrtsbereich aus dem Fliederweg in die Bauernallee gerecht zu werden.

5.8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nach § 1 Abs. 4 BauNVO sind auf der Fläche Sonstigen Sondergebietes Baustoffhandel und Baumarkt nur Betriebe zulässig, deren Lärmemissionen, die in der folgenden Tabelle genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten:

Lfd.Nr.	Bezeichnung der Fläche	IFSP (dB(A)/m ²)	
		Tag	Nacht
1	Sondergebiet Baustoffhandel und Baumarkt	58,0	41,5

Es ist für alle, auf dieser Fläche des Bebauungsplanes zur Ausführung kommenden Nutzungen, beim Bauantrag bzw. beim Antrag auf Nutzungsänderung eine schalltechnisches Gutachten vorzulegen. Dieses Gutachten hat den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien zu folgen. Die Einhaltung der oben genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP), bezogen auf die Grundstücksfläche des Gewerbegrundstückes sind nachzuweisen.

Alternativ zum Nachweis der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel lässt sich auch die Einhaltung der korrespondierenden Immissionsanteile an den Immissionspunkten bestätigen. Die Liste der Immissionsanteile ist der Begründung des Bebauungsplanes bzw. der Immissionsprognose zu entnehmen.

Unter Berücksichtigung tatsächlicher Verkehrsmengen und Besucherzahlen sowie unter Berücksichtigung des tatsächlich beabsichtigten baulichen Konzeptes wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung überprüft. Hierfür wurde durch das Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse eine Immissionsprognose – Lärm vom 27. Mai 2005 erstellt.

Zusammenfassend wird im Gutachten ausgeführt:

„Durch die Festsetzung der IFSP im Bebauungsplangebiet und der späteren Umsetzung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird erreicht, dass keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von der Fläche des Sonstigen Sondergebietes „Märkte“ für die benachbarte, konkurrierende Nutzung auftritt.“

Detaillierte Ausführungen sind Bestandteil der Lärmuntersuchung.

Im Plangebiet und seiner immissionsrelevanter Umgebung sind folgende Anlagen bekannt, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden:

- Ludwigsluster Fleisch- und Wurstspezialitäten GmbH (Anlage zum Räuchern/ Kochanlage)
- Stadtwerke Ludwigslust- Grabow GmbH (Feuerungsanlage).

Beeinträchtigungen der bestehenden Nutzung bzw. Beeinträchtigungen des Vorhabens sind durch diese Anlagen nicht zu erwarten.

**5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)**

Werbeanlagen

Werbeanlagen mit Fernwirkung mit beweglichem oder reflektierendem Licht sind unzulässig.

Werbeanlagen sind nur auf den eigenen Grundstücken und nur bis zur Traufhöhe der Gebäude zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Die getroffenen Festsetzungen sind bereits Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes TE 3.

**5.10 Grünflächen, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB in Vbdg. § 8a BNatSchG)**

Eine Neubetrachtung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht, da keine zusätzliche Versiegelung der Flächen ermöglicht wird. Die Baugrenze im nordöstlichsten wird hingegen zum Ursprungsplan im nordöstlichsten Teil des Änderungsbereiches zurückgenommen und privates Grün für Schutzpflanzungen vorgesehen.

Die folgenden Festsetzungen wurden im Rahmen der 1. Änderung getroffen und gelten auch für die 2. Änderung.

Anpflanzgebote / Landschaftspflege

Die private Pflanzgebotsfläche (1) mit 2,50 m Breite entlang der Bauernallee ist durch eine einreihige freiwachsende Hecke mit einheimischen Sträuchern im Abstand von 1,50 m zu bepflanzen. Es sind Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: Heister, 2xv., m. B. Höhe 175-200 cm, Sträucher verschult, Höhe 125-150 cm.

Arten

Corylus avellana
Prunus spinosa
Rosa canina
Viburnum opulus

- Haselnuß
- Schlehe
- Hagebutte
- Gemeiner Schneeball

Für jeden vierten ausgewiesenen Stellplatz im Bereich des Baublocks 4 ist ein großkroniger Baum in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv., 12-14 cm Stammumfang auf dem Grundstück anzupflanzen.

Arten

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Betula pendula	- Birke
Robinia pseudoacacia	- Robinie (giftig)
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Die Bauernallee ist im Abstand von 12 m mit Steil-Eichen (*Quercus robur*) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3xv., 18 – 20 cm Stammumfang zu ergänzen. Zur Wahrung einer Flexibilität beim Anpflanzen werden Standorte an der Bauernallee nur beispielhaft festgesetzt.

Baumscheiben sind als offene Vegetationsfläche mit mindestens 6 m² Fläche auszubilden.

Anpflanzen von einheimischen Bäumen entlang der Wegeverbindung, Robine im Abstand von 10 m 3xv. 14 – 16 cm Stammumfang und einheimischen Sträuchern 2xv. Höhe 60 – 100 cm, Pflanzdichte mindestens 1 Strauch je m² Gehölzfläche.

Arten

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Cytisus Scoparius	- Besenginster
Salix aurita	- Ohrweide
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen

5.11 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über die 2. Satzung des Bebauungsplanes TE 3 umfasst eine Fläche von ca. 2,12 ha.

Flächennutzung	Flächen- größe (m²)	Summe Flächen- größe (m²)
Sonstige Sondergebiet <ul style="list-style-type: none"> ▪ SO 1/ BM+BH ▪ SO 2/ BM+BH Inklusive Baugrenzen <ul style="list-style-type: none"> ▪ SO 1/ BM+BH ▪ SO 2/ BM+BH Inklusive Fl. zum Anpflanzen <ul style="list-style-type: none"> ▪ SO 1/ BM+BH Inklusive Fl. mit GFL-R <ul style="list-style-type: none"> ▪ SO 2/ BM+BH 	 9.432,0 8.517,8 7.434,2 7.303,1 339,4 547,9	17.949,8
Grünflächen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Öffentliche Grünflächen ▪ Private Grünflächen ▪ Mit Erhaltungsgebot 	 674,9 305,7 164,3	1.144,9
Verkehrsflächen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Straßenverkehrsfläche - Bauernallee ▪ besonderer Zweckbestimmung – Geh- und Radweg 	 1.703,2 423,7	2.126,9
Flächen des Plangebietes gesamt:		21.221,6

5.12 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

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

Verhalten bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Bei Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die zuständige Umweltbehörde zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 27 Abfall- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. S. 43) verpflichtet.

Munitionsfunde

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Einzelfunde auftreten können. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Abfall und Kreislaufwirtschaft

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

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

Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (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 Grundstücksbesitzer 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 Grundstücksbesitzer dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen.

Die Telekom AG teilte mit, dass sich innerhalb des Plangebietes (Straßenbereich) Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Das Vorhaben wird davon nicht berührt. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger sind im Rahmen der technischen Planung sorgfältig abzuprüfen.

Hinweise zu Anpflanzungen

Die Neupflanzungen erfolgen maximal 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten. Für alle Pflanzungen, die innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen.

Höhenfestpunkte des amtlich geodätischen Grundlagenternetzes

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Höhenfestpunkt. Dieser ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOB1 M-V S. 524) gesetzlich geschützt. In der Örtlichkeit sind diese Festsetzpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet. („vermarkt“).

6. Auswirkungen der Planänderung

Die Änderungen haben keinen Einfluss auf den gesamten Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes TE 3. Die städtebaulichen Grundstrukturen werden nicht geändert.

Nachteilige Auswirkungen ergeben sich durch die Planänderung nicht.

Für ausreichenden Schutz vor Lärm wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt.

Durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln wird gesichert, dass die schützenswerten, empfindlichen Nutzungen in der Umgebung nicht beeinträchtigt werden.

Eine Überprüfung weiterer Ausgleichs- und Ersatzforderungen wird als entbehrlich betrachtet. Es ergibt sich durch die Planänderung im Vergleich zum Ursprungsplan keine zusätzliche Versiegelung. Im Nordosten werden überbaubare Flächen zugunsten einer privaten Grünfläche reduziert. Aus der Nutzung in der Umgebung ergeben sich keine anderen Sachverhalte als zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes TE 3.

Hinsichtlich der Belange der Ver- und Entsorgung gelten weiterhin die Vorgaben der Satzung über den Bebauungsplan TE 3 und Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes TE 3.

Da sich die bisherige Nutzung nicht wesentlich ändert, anstelle der bisher ausgewiesenen Gewerblichen Baufläche wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baustoffhandel/Baumarkt ausgewiesen, werden sich aus Sicht der Stadt keine erheblich anderen Auswirkungen auf die Nutzungen in der Umgebung ergeben als bisher.

7. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes TE 3 der Stadt Ludwigslust wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 06. März 2006 gebilligt.

Die Stadt Ludwigslust verfügt über den Bebauungsplan TE 3 und über die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes TE 3, die wirksam sind. Der Bebauungsplan TE 3 und die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes TE 3 gelten als Anlage zur Satzung über die 2. Änderung.

Ludwigslust, den 04.04.2006

(Siegel)

Zimmermann
Bürgermeister
Stadt Ludwigslust