

**Zusammenfassende Erklärung entsprechend § 10a Abs. 1 BauGB
zur Satzung über den Bebauungsplan LU 27 der Stadt Ludwigslust,
„Helene-von Bülow-Straße“**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 der Stadt Ludwigslust, „Helene-von Bülow-Straße“, beträgt ca. 6,9 ha und umfasst den Bereich, der begrenzt wird

- 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 „Helene-von-Bülow-Straße“ sowie das unbebaute Flurstück 11/4
- im Westen: durch die „Christian-Ludwig-Straße“ sowie die „Helene-von-Bülow-Straße“,

und umfasst damit aus der Gemarkung Ludwigslust, Flur 7, die Flurstücke 22/33, 22/34, 22/35, 22/18, 22/20, 22/25 und 22/28 sowie Teile des Flurstückes 22/30.

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

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist Ludwigslust als Mittelzentrum definiert.

Die Stadt Ludwigslust befindet sich innerhalb mehrerer ausgewiesener überregionaler Entwicklungsachsen:

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

Schwerin - Ludwigslust-Magdeburg
Boizenburg, Hagenow, Ludwigslust, Parchim, Neustrelitz

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

Anlass der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes LU 27 bildet den östlichen Abschluss der Altstadt von Ludwigslust.

Der Bereich war eine militärische Liegenschaft. Die ehemaligen militärischen Gebäude und Anlagen sind bis auf eine Lagerhalle direkt an der Eisenbahntrasse und einen Bunker beräumt

Der Standort bildet das östliche Ende der städtebaulichen Achse Schloß/Schloßplatz - Schloßstraße - Alexandrinenplatz - Lindencenter.

Wegen der erweiterten Zentrumsfunktion des Plangebietes ist der überwiegende Teil des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche (§1 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauNVO) dargestellt.

In der Stadt Ludwigslust besteht eine sehr hohe Nachfrage an Wohnraum in den verschiedenen Wohnformen; sowohl an Eigenheimbauplätzen als auch an Standorten für hochwertigem Wohnraum im Geschosswohnungsbau.

Auch die Zentrumsfunktion ergänzende Funktionen, vor allem im Dienstleistungs- und Betreuungsbereich, sind nachgefragt.

Der jetzige Zustand des Plangebietes ist aus stadtgestalterischer Sicht stark unbefriedigend.

Die Fläche wird im Bereich der Bushaltestellen z.T. als „wilder“ Parkplatz genutzt, die Zufahrt zu dem vorhandenen Lagergebäude an der Eisenbahntrasse erfolgt über einen Schotterweg.

Der gesamte Bereich östlich der Helene-von-Bülow-Straße ist heute eine Grünfläche.

Der Plangeltungsbereich bietet ein Flächenpotential zur Erweiterung der baulichen Flächen der Stadt Ludwigslust in einem ehemals stark überbauten Bereich (Garnison) für dringend benötigte das Stadtzentrum ergänzende Funktionen und das innerstädtische Wohnen.

Die Erhöhung der Nutzungsintensität der in Rede stehenden Flächen wird die Verlagerung von Funktionsflächen in den Außenbereich verhindern.

Standortvorteile des Plangebietes sind:

- die Randlage zum Zentrum (vorhandene verkehrliche, technische und soziale Infrastruktur)
- vorhandene hochwertige innerstädtische Grün- und Aufenthaltsflächen für alle Altersgruppen befinden sich westlich des Plangebietes
- der Übergang in den offenen Landschaftsraum (über die Eisenbahntrasse) ist für Erholungszwecke möglich

Der Standort wird beeinflusst durch:

- Immissionen von Eisenbahn und Straßenverkehr und die vorhandenen Nutzungen im Bereich der vorhandenen Lagerhalle und den angrenzenden Funktionsbereichen am Wasserturmweg
- die vorangegangene militärische Nutzung (Altlast- und Munitionsfunde)
- angrenzende Denkmale (Wasserturmstr. 3 und 4 mit Wasserturm, Gymnasium)
- Notwendigkeit der Zufahrt zum vorhandenen Lärmschutzwand, mit und ohne Lärmschutzwand, für Instandhaltungszwecke
- eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeit in den nördlichen Teil des Plangebietes wegen der vorhandenen Bushaltestellen

Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- das bauplanungsrechtliche Vorbereitung eines Wohngebietes für ca. 40 EFH (Allgemeines Wohngebiet - § 4 BauNVO) und einer Erweiterungsfläche für Zentrumsfunktionen (Mischgebiet - § 6 BauNVO, auch mehrgeschossige Gebäude)
- verkehrliche Erschließung aus der Helene-von-Bülow-Straße und Christian-Ludwig-Straße unter Nutzung bereits ausgebauter Zufahrtsbereiche
- Gestaltung der Verkehrserschließung im Eigenheimgebiet als öffentliche Verkehrsflächen, verkehrsberuhigte Bereiche (Mischverkehrsflächen)
- Erschließungsmöglichkeit des Eigenheimgebietes in funktionell sinnvollen Bauabschnitten
- Erhaltung des vorhandenen Parkplatzes im südlichen Teil des Plangebietes
- Abgrünung des Eigenheimgebietes gegenüber der Helene-von-Bülow-Straße durch einen neuen öffentlichen Grünzug nach Geländeregulierung
- Gewährleistung der Zufahrt zum Lärmschutzwand an der Eisenbahntrasse für Bewirtschaftungszwecke
- Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen durch Erhalt des Lärmschutzwalls und Festsetzungen zur lärmtechnischen Qualität der Gebäude
- Festsetzungen von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und dementsprechende Flächenausweisung und Maßnahmendefinition
- Festsetzungen zur Gestaltung nach § 86 Landesbauordnung M-V (LBauO M-V), dabei Ermöglichen von modernen Bauformen

Der Planinhalt des Bebauungsplanes LU 27 ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust abgeleitet. Die Größenordnung des Parkplatzes an der Ecke Helene-von-Bülow-Straße und Garnisonsstraße wird mit dem B-Plan verkleinert. Genauso wird die Funktion der öffentlichen Grünfläche im Süden des Gebietes von „Hausgärten“ auf „Bewegungsfläche“ präzisiert. Ein Bedarf an Hausgärten in diesem Bereich besteht nicht.

Diese Änderungen greifen nicht in die grundlegenden Planaussagen des Flächennutzungsplanes ein. Der Bebauungsplan ist damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Verfahrensverlauf

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung fand im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs der Planung vom 30.03.2015 bis 30.04.2015 entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Auslegung der Planunterlagen wurde entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ludwigslust ortsüblich angekündigt.

Von der Öffentlichkeit wurden Hinweise zur weiteren Planentwicklung vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses bewertet wurden.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung betroffen werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 27.03.2015 aufgefordert.

Folgende Hinweise zur vertiefenden Untersuchung wurden gegeben:

- Hinweise zur immissionsschutzrechtlichen Bewertung
 - Hinweise Rückhaltung/Ableitung anfallenden Niederschlagswassers
 - Hinweise zur Nachbegutachtung der anstehenden Bodenverhältnisse
 - Hinweise zur Präzisierung des Umweltberichtes bzgl. der Bewertung des speziellen Artenschutzes und der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung
 - Hinweise der Versorger zur stadttechnischen Versorgung, auch bzgl. der Fernwärmeversorgung
- Hinweise der Bauverwaltung Stadt Ludwigslust bzgl. der fortgeschrittenen Projektentwicklung zum Gesamtvorhaben wurden ebenfalls in den Abwägungsprozess einbezogen.

Die mit den o.g. Hinweisen benannten Problembereiche wurden im weiteren Planungsprozess untersucht und die Ergebnisse in die Entwurfsunterlagen der Planung eingearbeitet.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes LU 27 der Stadt Ludwigslust gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ludwigslust ortsüblich am 21.10.2016 angekündigt und in der Zeit vom 01.11.2016 bis 02.12.2016 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Folgende Hinweise zur vertiefenden Untersuchung wurden gegeben:

- Hinweise zur immissionsschutzrechtlichen Bewertung
- Hinweise Rückhaltung/Ableitung anfallenden Niederschlagswassers
- Hinweise zur Nachbegutachtung der anstehenden Bodenverhältnisse
- Hinweise zur Präzisierung des Umweltberichtes bzgl. der Bewertung des speziellen Artenschutzes und der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung
- Hinweise der Versorger zur stadttechnischen Versorgung, auch bzgl. der Fernwärmeversorgung

Die Stadtvertretung Ludwigslust hat in der Sitzung am 20.02.2019 die von der Öffentlichkeit und von den Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vorgebrachten Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes LU 27 vom August 2016 geprüft. Im Ergebnis war der Entwurf des Bebauungsplanes LU 27 zu ändern und der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes LU 27 erneut öffentlich auszulegen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes LU 27 der Stadt Ludwigslust, „Helene-von Bülow-Straße“, und der geänderte Entwurf der dazugehörigen Begründung, einschließlich des fortgeschriebenen Umweltberichtes, wurden und in der Zeit vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 27.02.2019 beteiligt.

Den Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Planverfahren überwiegend gefolgt.

Durch die Stadtvertretung Ludwigslust wurde die Satzung über den Bebauungsplan LU 27 der Stadt Ludwigslust am 15.05.2019 beschlossen.

Beurteilung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan LU 27 wurden folgende Gutachten im Planverfahren erarbeitet und darauf Bezug genommen:

- 1a Immissionsschutzrechtliche Bewertung, Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, Schwerin, 22.02.2018
- 1b Stellungnahme zur Änderung der Prognosezahlen DB AG, Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, Schwerin, 29.12.2018

- 2a Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundstellungnahme),
Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Nordring 12, 19073
Wittenförden, 07.10.2014, Ergänzung vom 31.05.2016
- 2b 3. Untersuchungsbericht Ludwigslust Bebauungsplan LU 27,
Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH (IGU), Nordring 12,
19073 Wittenförden, 11.01.2019
- 3 Verkehrstechnische Untersuchung zum Plangebiet B-Plan LU 27, Stadtverwaltung
Ludwigslust 10.07.2018
- 4a Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, WLW Landschaftsarchitekten und Biologen GbR,
Ludwigslust, 2018
- 4b Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, WLW Landschaftsarchitekten und Biologen GbR,
Ludwigslust, 2018
- 4c Erfassung Brutvögel und Zauneidechse, Susanne Puls, FAUNAS, Rostock, 20.06.2018
- 4d Fachspezifischen Erhebungen zu geschützten Tierarten (hier Zauneidechsen und
Fledermäuse), Ersteller: Dipl.-Ing. Udo Binner, Schwerin, 01.06.2015
- 4e Kontrollkartierung Biotoptypen, Ingenieurbüro Uhle, Gerrit Uhle, Dipl.-Ing. (Uni) -
Landeskultur und Umweltschutz, Siebenmorgen 1, 23936 Grevesmühlen, 2017

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes geprüft. Hinweise aus dieser Umweltprüfung sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Der entstehende Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die Ausweisung von Grünflächen im Plangebiet selbst gemindert (Erhaltung und Entwicklung vorhandener Grünbereiche). Das vorhandene Grünssystem am Standort wird durch diese Maßnahmen standortgerecht ergänzt und vervollständigt.

Mit der Planung erfolgt ein Eingriff in den Naturhaushalt, der durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden muss.

Mit dem Bebauungsplan werden die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt und die entsprechenden Zuordnungsfestsetzungen getroffen:

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist dieser Ausgleich nicht voll umfänglich möglich. Ausgleichsflächen für diesen Bebauungsplan befindet sich auch außerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. es erfolgt ein Ausgleich über das Ökokonto der Stadt Ludwigslust. Der Bebauungsplan enthält daher eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB, mit der auch dieser Ausgleich festgesetzt wird.

Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt M-V erarbeitet (Stand: September 2018).

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 Teilhälfte 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 Samenbestände überwintern. Bodenaufschüttungen 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 an mindestens sechs Stellen, Versteckmöglichkeiten wie Totholzhaufen (Grundfläche 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.

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 während ihrer Aktivitätsphase und noch vor der Reproduktionsphase 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 MAmS 2000 aufzustellen. Der Zaun ist bis Anfang März entlang des Wallfußes bzw. der Baufeldgrenze 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.

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. Fundtiere (Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger, Igel) sind schonend außerhalb des Baufeldes freizusetzen.

Zu rodende Gehölze sind zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zu fällen. Zum Schutz überwinternder Zauneidechsen sind jegliche Bodenarbeiten untersagt. Die Wurzelstöcke dürfen erst nach dem Absammeln der Zauneidechsen aus dem Baufeld gerodet werden.

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 Schutz überwinternder Zauneidechsen sind zu beachten. 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 benutzten Nester vorgefunden werden, zulässig. Bezüglich der Krautsaumbrüter hat 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 Krautsaumbrütern im Baubereich ist durch das Aufstellen von Pfählen mit Flatterbändern vor dem 1. April zu verhindern (Vergrämnungsmaßnahme). Bodenarbeiten sind dann in Verbindung mit der Vergrämnungsmaßnahme auch außerhalb des Zeitraumes vom 15.09. bis 31.03. möglich. Die Bestimmungen zur Zauneidechse sind zu beachten.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ÖG 8 sind zu Gunsten des Neuntöters ausschließlich niedrigwachsende einheimische Straucharten mit einzelnen überstehenden Gehölzen (ca. alle 25 m) als Ansitz zu pflanzen.

Es sind Pflanzen aus folgender Artenliste zu verwenden:

Bibernell-Rose (*Rosa pimpinellifolia*), Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*), Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) als Überhälter.

Die öffentliche Grünfläche ÖG1 (bahnbegleitender Wall) ist landschaftsgärtnerisch als Grünland anzulegen und auf Dauer als einschüriges Grünland 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.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht im Plangeltungsbereich selbst ausgeglichen werden können, werden folgende Maßnahmen dem Planvorhaben zugeordnet:

Als Verlust für die bereits abgängigen Baum-Sommerquartiere sind 5 Fledermauskästen Typ FS1 im Nahbereich des Eingriffs (Teilfläche aus Flurstück 22/30 der Flur 7 der Gemarkung Ludwigslust) anzubringen und zu erhalten.

Die Realisierung des B-Planes darf erst nach tierökologisch funktionsfähiger Herstellung und Abnahme der CEF-Maßnahme (= continuous ecological functionality-measures, Übersetzung etwa Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) erfolgen. Auch bauvorbereitende Maßnahmen auf der B-Planfläche würden ohne vorgezogene Realisierung der CEF-Maßnahmen einen artenschutzrechtlichen Verstoß darstellen.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der Bestandteil der Planung ist, werden die Belange des Artenschutzes bewertet. Auf das Vorhandensein von geschützten Zauneidechsen im Plangebiet reagiert der Bebauungsplan durch die Festsetzung von vorgezogenen CEF-Maßnahmen 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).

Zauneidechsen in dem isolierten Bereich westlich der Helene-von-Bülow Straße, nördlich des Gymnasiums, sind im Zuge dieser Planumsetzung ebenfalls in diesen Bereich umzusetzen.

Auf das Vorhandensein von geschützten Feldlerchen reagiert der Bebauungsplan durch die Festsetzung von vorgezogenen CEF-Maßnahmen

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 Freifläche 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 Lerchenfenstern 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 stadteigenen 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. 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.

Da mit den o.g. Maßnahmen der notwendige Ausgleichsbedarf nicht abgedeckt werden kann und 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.

Mit diesen o.g. Maßnahmen wird das Kompensationserfordernis vollständig erfüllt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes LU 27 umfasst den Bereich einer ehemals militärisch genutzten Liegenschaft. Die diesbezüglichen Betrachtungen und Untersuchungen bzgl. der Bodenverhältnisse am Standort haben einen sehr großen zeitlichen und inhaltlichen Umfang umfasst.

Die Ergebnisse der o.g. Bodenbewertungen und -begutachtungen sind in den Bebauungsplan mit den entsprechenden Festsetzungen und Hinweisen eingeflossen.

Auf Basis der vorliegenden Untersuchungsberichte zur Bewertung des Standortes nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (TR LAGA) werden für die entsprechend § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB mit dem Planzeichen 15.12 der Planzeichenverordnung gekennzeichneten Bereiche „Boden WA 4-I, WA 4-II und WA 4-III“ und „Boden MI 3“ folgende Festsetzungen getroffen:

Die vorhandenen Bodenauffüllungen aus der Teilfläche „Boden WA 4-II“, Schicht 2, sind (entsprechend des 3. Untersuchungsberichtes, IGU mbH, vom 11.01.2019, i.V. mit dem 1. Untersuchungsbericht vom 13.09.2018 bzgl. der herangezogenen Sondierungen) vollständig abzutragen und einer fachgerechten Entsorgung gemäß Zuordnungswert Z2 TR LAGA Boden zuzuführen. Die Abtragsmächtigkeiten variieren zwischen 0,40 m und 0,80 m.

Am Abtragsmaterial sind, ggf. als Ergänzung zu TR LAGA, zusätzlich Untersuchungen gemäß Verordnung über Deponien und Langzeitlager, Deponieverordnung DepV (DK 0) durchzuführen.

Die vorhandenen Bodenauffüllungen aus der Teilflächen „Boden WA 4-I“ und „Boden WA 4-III“, Schicht 2, sind (entsprechend des 3. Untersuchungsberichtes, IGU mbH, vom 11.01.2019, i.V. mit dem 1. Untersuchungsbericht vom 13.09.2018 bzgl. der herangezogenen Sondierungen) vollständig abzutragen.

Die Abtragsmächtigkeiten variieren zwischen 0,10 m und 0,70 m.

Der aus diesen Bereichen „Boden WA 4-I“ und „Boden WA 4-III“ entnommene Boden darf für Sicherheitsmaßnahmen in Lärm- und Sichtschutzwällen und für Bodenmodellierungen, auch im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ÖG 9, Bewegungsfläche, nur unter den im Bebauungsplan definierten Bedingungen verwendet werden.

Die abgetragenen Böden aus den Baublöcken WA 1, WA 2 und WA 3 können unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise für Bodenauftragsarbeiten im B-Plan LU 27 verwendet werden:

- Abtrag des Bewuchses / Grasnarbe Bereich Erschließungsstraßen und ggf. im Bereich der Grundstücke
- Abnahme der künftigen Bodenauftragsbereiche durch Gutachter vor dem Aufbringen von Böden
- ggf. Aushub von Stör- und Fremdstoffen
- Bodenauftrag mit Boden z.B. aus Abtragsbereichen von WA 1 –WA 3, Profilierung
- Überwachung Bodenauftrag, ggf. aussortieren von Fremd- und Störstoffen
- Abnahme der Flächen für künftige Baugrundstücke
- abschließende Beprobung und Analytik (BBodSchG) zum Nachweis“

Im Bereich der Baublöcke MI 1 und MI 2 sind keine Verunreinigungen des Bodens vorhanden, die die Vorsorgewerte des BBodSchG überschreiten.

Aus Vorsorgegründen ist der oberste Bodenhorizont ca. 15 cm, der lokal auch mit Fremd- und Störstoffen durchsetzt ist, abzutragen.

Die je nach künftigen Geländeniveau erforderlichen Bodenaufträge sind mit Böden im Sinne des BBodSchG auszuführen, die den Zuordnungswert Z0 der TR LAGA / Vorsorgewerte BBodSchG erfüllen.

Die aufgefüllten Böden im Bereich MI 3 (Schichten 1 und 3, entsprechend des 3. Untersuchungsberichtes, IGU mbH, vom 11.01.2019, i.V. mit dem 1. Untersuchungsbericht vom 13.09.2018 bzgl. der herangezogenen Sondierungen) weisen Kontaminationen mit PAK, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe, (im Z2 –Bereich der TR LAGA Boden) auf. Die Gesamtmächtigkeiten der Schichten 1 und 3 liegen zwischen 1,60 m bis ca. 2,0 m, lokal bis >3,0 m.

Die momentan oberflächennah vorhandenen Böden (Schicht 1) sind bautechnisch für eine Bebauung nicht geeignet. Zudem können sie aufgrund der enthaltenen Fremd- und Störstoffe nicht als Boden im Sinne des BBodSchG angesehen werden.

Die bautechnische Eignung der Schicht 3 als mögliche Gründungsschicht ist in Abhängigkeit der geplanten Bebauung zu bewerten.

Ein prinzipieller Aushub der Schicht 3 ist aus jetziger Sicht nicht erforderlich.

Zum jetzigen Zeitpunkt ergibt sich aufgrund der vorliegenden Analysendaten kein Handlungsbedarf hinsichtlich einer Sanierung. Dieser wird maßgeblich, wenn auf dem Gebiet MI 3 Erd- bzw. Erschließungsarbeiten ausgeführt werden.

Im Falle von Erd- bzw. Erschließungsarbeiten sowie Hochbaumaßnahmen ist anfallender Bodenaushub der Schichten 1 und 3 entsprechend des Zuordnungswertes Z2 der TR LAGA Boden 2004 zu verwerten / zu entsorgen.

Ein Bodenaushub der Schichten 1 und 3 (Dicke 1,60 m – 2,00 m, lokal bis 3,0 m) ist dann entsprechend auszuführen. Auffüllungen im Bereich geplanter Bauungen sind mit verdichtbaren mineralischen Füllböden (z.B. Sand, SE – SW) auszuführen. Es ist eine mindestens mitteldichte Lagerung der eingebauten Böden zu gewährleisten.

Inwieweit eine Beprobung und Analytik des letztendlich anfallenden Haufwerkes eine „günstigere“ Einstufung als Z2 ergibt, ist zu prüfen.

Für die erforderliche Erd- und Erschließungsarbeiten im Bebauungsplangebiet ist eine fachtechnische Begleitung durch einen Bodengutachter zu gewährleisten.“

Es sind prinzipiell folgende Anmerkungen und Hinweise zu beachten:

- Betreuung und Überwachung Bodenabtrags-, Bodeneinbau- und Profilierungsarbeiten durch einen Bodengutachter
- eventuell vorhandene Bereiche mit Bauschuttresten, Fremd- oder Störstoffen sind auszukoffern und das abgetragene Material zu entsorgen

- Nachweisführung über zu entsorgende bzw. entsorgte Böden
- ggf. für Geländeauffüllungen zu liefernde Böden müssen die Vorsorgewerte der BBodSchG bzw. Z0 –Werte der TR LAGA Boden 2004 erfüllen
- Nachweisführung ggf. durch gesonderte Analytik

Aufgrund der Vornutzung ist es nicht gänzlich auszuschließen, dass im Untergrund noch Fundamentreste bzw. Reste von baulichen Anlagen (Ver-/ Entsorgungsanlagen) vorhanden sind. Diese sind im Zuge der Erschließungsarbeiten zu beseitigen.

Abwägungsvorgang

Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung von Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in die Planaufstellung übernommen.

Die Umwelteinwirkungen werden mit der Planung durch die Festsetzungen zum Erhalt und Anlegen von Grünflächen im Plangebiet gemindert. Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf den festgesetzten Flächen im Stadtgebiet Ludwigslust sowie mit der Inanspruchnahme von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Stadt Ludwigslust.

Werden die Hinweise und Empfehlungen/Festsetzungen aus dem 3. Untersuchungsbericht der IGU mbH vom 11.01.2019 umgesetzt (sie bilden die Grundlage für die mit dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und die Hinweise), ist eine uneingeschränkte Nutzung der künftigen Baugrundstücke des Bebauungsplanes, auch unter Berücksichtigung der sensiblen Nutzungen (Wohnbauflächen und auch z.B. Kinderspielflächen), aus Sicht des Boden- und Gewässerschutzes möglich.

Die Immissionsschutzbelange der künftigen Nutzer der möglichen Bebauung im Plangeltungsbereich und die Belange der immissionsschutzrechtlich relevanten Bereiche im Nahbereich des Plangebietes werden durch die vorliegende immissionsschutzrechtliche Bewertung berücksichtigt.

Im Ergebnis der Immissionsschutzrechtlichen Bewertung des Standortes durch das Ingenieurbüro Peter Hasse, Schwerin, ist festzustellen, dass bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen aus Sicht des Immissionsschutzes zu erwarten sind.

Die Stadt Ludwigslust wird im Rahmen der weiteren Vorbereitung der Erschließung und der Vermarktung der künftigen Baugrundstücke darauf hinweisen, dass es sich bei dem Baugebiet um ein Baugebiet in Innenstadtlage handelt und damit Lärmbelastungen aus angrenzenden Verkehrsstrassen (Eisenbahn sowie Helene-von-Bülow-Straße) und städtischen Funktionsbereichen nicht vollständig ausgeschlossen werden können.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan LU 27 der Stadt Ludwigslust keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Aufgrund der Möglichkeit der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs der Umweltauswirkungen der Planaufstellung selbst und nach Prüfung von Planungsalternativen im und außerhalb des Plangebietes wurde der Bebauungsplan LU 27 der Stadt Ludwigslust von der Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust am 15.05.2019 beschlossen.

Herstellen der Rechtskraft

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes LU 27 erfolgt entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ludwigslust und im Internet.

In dieser Bekanntmachung werden Ort und Zeit zur möglichen Einsichtnahme in die Unterlagen zum Bebauungsplan LU 27 der Stadt Ludwigslust, einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und dieser Zusammenfassenden Erklärung, veröffentlicht.

Ludwigslust, den

.....
Mach
- Bürgermeister -