

SATZUNG DER STADT LUDWIGSLUST ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN LU 24 "SÜDLICH DER GRABOWER ALLEE" NACH § 9 ABS. 2a BauGB



Rechtskräftiger Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB LU 23 "An der Sporthalle" der Stadt Ludwigslust
Rechtskraft 18.10.2008

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. FESTSTELLUNGEN**
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERBESITZUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
 - WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
 - REGLUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
 - SONSTIGE PLANZEICHEN
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Flurstücksgrenze, Flurstücknummer
 - Flurgrenze
 - vorhandene Gebäude
 - vorhandener Zaun

TEIL B - TEXT

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSTELLUNGEN**
- zur Satzung über den Bebauungsplan LU 24 "Südlich der Grabower Allee" der Stadt Ludwigslust nach § 9 Abs. 2a BauGB, § 1 BauNVO
- Im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 2a BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an keine Verbraucher mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten nach der Ludwigsluster Sortimentsliste (März 2008) nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO können ausnahmsweise für Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an keine Verbraucher mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zentrenrelevante Sortimente als Ergänzung- bzw. Randsortimente mit bis zu 15 % der Gesamtverkaufsfäche zugelassen werden.
 - Im Plangebiet können gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen ausnahmsweise zulässig sein, wenn die Art der Waren bzw. Sortimente in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen und die Lage im räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb steht und die Größe der Verkaufsfäche dem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb untergeordnet ist und der Hauptnutzung dient.
- II. HINWEISE**
- Dieser Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB bestimmt gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, soweit der Bebauungsplan für einzelne Nutzungsarten keine anderen Festsetzungen trifft, oder einzelne Nutzungsarten ausschließt.
- III. LUDWIGSLUSTER SORTIMENTSLISTE (MÄRZ 2008)**
- Defizition der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Drogenartikel
 - Apotheken, medizinisch orthopädischer Bedarf
 - Zentrenrelevante Sortimente:
 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
 - Kunst, Antiquitäten
 - Baby- und Kinderartikel
 - Bücher
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer
 - Elektrikhaushaltswaren
 - Foto, Optik
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Glas- Porzellan- Keramik
 - Haar- und Heimtextilien
 - Bastelartikel, Kunstgewerbe
 - Musikalien
 - Uhren, Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Nicht zentrenrelevante Sortimente:
 - Teppiche und Bodenbeläge
 - Campingartikel
 - Lampen, Leuchten
 - Fahrrad, Zubehör, Motor
 - Tiere und Tierhaltung, Zoofartikel
 - Baumarkt- und Gartemarktbedarf
 - Möbel

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- 1. VERHALTENSWEISE BEI ARCHÄOLOGISCHEN FUNDEN**
- Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter 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.
- 2. ANZEIGE DER ERDARBEITEN BZW. DES BAUBEGINNS**
- Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verändlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugreifen kann und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M.-V.).
- 3. DENKMALSCHUTZ**
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Bebauungsplans bzw. direkt an diesen angrenzend folgende Bauwerke bekannt: Ludwigslust, Grabower Allee 4, Villa Gustava mit Park, Nebengebäude und ehem. Lakaien-Haus, Lakaien-Haus, Villa Bülowstrahl.
- Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, ist folgendes beachtet: Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M.-V. durch die untere Denkmalbehörde bzw. gem. § 7 Abs. 4 DSchG M.-V. durch die zuständige Behörde zu genehmigen. Dies betrifft insbesondere die mit den vorgesehenen Nutzungen einhergehende Einbringung am Randes des Parks der Villa Gustava. Diese sollen mit der Gartendirektorin des Landesamtes und der zuständigen Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden.
- 4. MUNITIONSFUNDE**
- In Mecklenburg - Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsanfrage) im Bereich des Plangebietes sind beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz (LPEK M.-V.), zu erhalten.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, 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. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen deraußerhalb Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.
- 5. VERHALTEN BEI AUFFÄLLEN BODENVERFÄRBNUNGEN BZW. BEI GERÜCHEN**
- Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlasten-verdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens, oder Vorkommen von Asbest, Flussschlamm, etc. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust als untere Abfallbehörde unverzüglich nach bekannt werden zu informieren.
- Grundstückbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Abfalls nach § 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) verpflichtet.
- 6. Trinkwasserschutz und Altlastenerkundung / -überwachung**
- Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Bereich der Trinkwasserschutzzone II der Wasserversorgung Ludwigslust ist nicht zulässig. Die bestehenden Verbot- und Nutzungsbeschränkungen für die Trinkwasserschutzzone IIa der Wasserversorgung von Ludwigslust sind zu beachten. So sind z.B. Wärmepumpenanlagen unter Nutzung der oberflächennahen geothermischen Energie (Erwärmungs-Sonden) und Bohrungen (außer für Baugrunduntersuchungen) nicht zulässig.
- Im Rahmen der Altlastenerkundung /überwachung wurden Grundwasseressensstellen errichtet, die sich z. T. im Geltungsbereich des B-Planes befinden (LSL, L9). Die Grund z. T. im Geltungsbereich des B-Planes sind sicher, der Zugang darf nicht beeinträchtigt werden. KrW-/AbfG
- 7. Immissions- und Klimaschutz, Abfall und Kreislaufwirtschaft**
- 7.1 Immissions- und Klimaschutz**
- 7.1.1 Genehmigungspflichtige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
- Im Plangebietbereich und seiner immissionschutzrelevanten Umgebung sind folgende Anlagen bekannt, die nach BImSchG genehmigt bzw. angezeigt wurden:
- Anlage zum Räuchern / Kochanlage
 - spezialisierten GmbH & Co KG Betonwerk
 - Bauelemente Ludwigslust GmbH & Co KG Herstellen von Betonfertigteilen
- Diese Anlagen genießen Bestandschutz. Davon ist bei allen Planungsmaßnahmen auszugehen.
- 7.1.2 Lärmimmissionen**
- Zur Gewährleistung des Immissionserschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach Einflusssituation gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.
- 7.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft**
- Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und von den fertiggestellten Objekt eine gemeinverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 10 und § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) erfolgen kann.
- 8. Waldbestand**
- Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ist ein Abstand von 30 Metern zum Wald gemäß § 20 LWaldG M.-V. einzuhalten.

SATZUNG

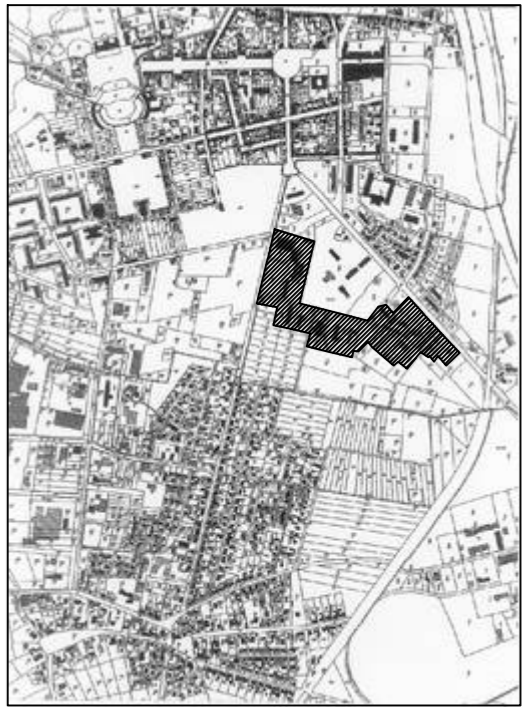
- DER STADT LUDWIGSLUST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN LU 24 "SÜDLICH DER GRABOWER ALLEE" NACH § 9 ABS. 2a BAUGB, GEMÄß § 10 BAUGB UND I. V. MIT § 233 ABS. 1 BAUGB
- Aufgrund**
- des Baugesetzesbuches in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit dem 30. Juli 2011
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 - der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M.-V. 2011, S. 777)
- wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust vom 13. Juni 2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan LU 24 "Südlich der Grabower Allee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.
- VERFAHRENSVERMERKE**
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 15. Dezember 2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt - Stadtanzeiger - am 17. Dezember 2010 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05. Juli 2011 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom 05. Juli 2011 erfolgt.
5. Die Stadtvertretung hat am 29. Juni 2011 den Entwurf des Bebauungsplans LU 24 "Südlich der Grabower Allee" mit Begründung zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans LU 24 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12. Juli 2011 bis zum 12. August 2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von jedem schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, unter der Homepage www.stadtludwigslust.de, unter der Rubrik Bekanntmachungen, am 04. Juli 2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dabei ist auf die Präzisionsregelung nach § 4n Abs. 6 BauGB hingewiesen worden.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 05. Juli 2011 unterrichtet worden.
8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Bürger und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13. Juni 2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan LU 24 "Südlich der Grabower Allee" wurde am 13. Juni 2012 von der Stadtvertretung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde geteilt.
10. Die Bebauungsplananzug wird hiemit ausgefertigt.

11. Der Beschluss zur Satzung über den Bebauungsplan LU 24 "Südlich der Grabower Allee" sowie die Stelle bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Internet unter der Homepage der Stadt Ludwigslust (http://www.stadtludwigslust.de), unter der Rubrik Bekanntmachungen, ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verteilungs- und Formvorschriften, von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und von Mängeln des Abwägungsvorganges sowie die Rechtsbehelfe (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erdscher von Erdschlagungsmaßnahmen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung in Kraft getreten.

12. Der ausgefertigte und bekannt gemachte Bebauungsplan ist der Kommunalverwaltungsbehörde des Landkreises Ludwigslust - Parchim am ... angezeigt worden.



Planungsstand: Juni 2012 **AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR**