

# **1. Änderung des Bebauungsplanes LU 7**

## **Wohngebiet „Wöbbeliner Straße“**

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Stand: Satzung (September 2001)

# BEGRÜNDUNG

## zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 7 Wohngebiet „Wöbbeliner Straße“

### Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1 Allgemeines</b>	3
1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.2 Kartengrundlage	3
1.3 Rechtsgrundlagen	3
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes (1. Änderung)	4
<b>2 Anlass der 1. Änderung</b>	4
<b>3 Änderungen im Einzelnen</b>	4
3.1 Baugebiet WA 5	4
3.2 Baugebiet WA 6	5
3.3 Baugebiet WA 7	5
3.4 Baugebiete WA 1 und WA 4	6
3.5 Baugebiet WA 10	6
3.6 Baugebiete WA 2, WA 3, WA 9	6
3.7 Baugebiete WA 11 und WA 14	6
3.8 Sonstige Änderungen	6
<b>4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	7
4.1 Artenschutz	7
4.2 Geschützte Biotope	7
4.3 Erhalt der Bäume im WA 9	7
<b>5 Ver- und Entsorgung</b>	8
5.1 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	8
5.2 Versorgung mit elektrischer Energie	8
5.3 Fernsprechversorgung	9
<b>6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	10
6.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	10
6.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	10
6.3 Verhalten bei Munitionsfunden	10
6.4 Verhalten bei schädlichen Bodenveränderungen	11
6.5 Hinweise zum Vermessungs- und Katasterwesen	11
<b>7 Beschluss über die Begründung</b>	11
<b>8 Anlagen</b>	
Anlage 1: Bombentrichterplan	

# **1 Allgemeines**

## **1.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes LU 7 für das Wohngebiet an der Wöbbeliner Straße, gelegen in der Flur 4 der Gemarkung Ludwigslust wird begrenzt:

- im Norden: durch den Plangeltungsbereich LU 19 „Gewerbegebiet Nord“, durch das Grundstück der Auto-Roeschke GmbH (Flurstück 382/21 der Flur 4 Gemarkung Ludwigslust) sowie durch die inneren Grundstücksgrenzen der Flurstücke 496, 551 und 622,
- im Süden: durch das Flurstück 429 (Graben) der Flur 4 Gemarkung Ludwigslust,
- im Osten: durch den Weg am Ludwigsluster Kanal sowie Teile der öffentlichen Grünfläche, gelegen auf dem Flurstück 560 der Flur 4 Gemarkung Ludwigslust und
- im Westen: durch die Wöbbeliner Straße.

Der Plangeltungsbereich hat sich in der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert.

## **1.2 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 7 der Stadt Ludwigslust dient eine neuvermessene amtliche Plangrundlage im Maßstab 1 : 1000 mit der Bezugshöhe HN, erstellt durch Karsten Sprick, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit Sitz in Ludwigslust.

## **1.3 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), seit dem 01. Januar 1998 gültig (ber. BGBl. I S. 137)
- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I Nr. 3)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, 612).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2020-Z), zuletzt geändert durch das 3. Änd.G KV M-V vom 10. Juli 1998 (GVOBl. M-V S. 634)

## **1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes (1. Änderung)**

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes LU 7 für das Wohngebiet besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und der Kennzeichnung des Änderungsbereiches in der Planzeichnung
- Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Begründung, in der Ziele und Zwecke und Auswirkungen der 1. Änderung des Planes dargelegt werden, beigelegt.

## **2 Anlass der 1. Änderung**

Die Realisierung des Bebauungsplanes LU 7 - Wohnstandort an der Wöbbeliner Straße - hat gezeigt, dass in gewissen Bereichen Änderungen erforderlich werden, um eine optimalere Umsetzung der Planungsziele, zum Teil unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte aus dem AGENDA 21 Prozess der Stadt Ludwigslust, zu erreichen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust ist diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Grundsätzlich wird am Planungsziel - Entwicklung eines Wohnstandortes im nördlichen Teil der Stadt Ludwigslust - festgehalten, somit ändern sich die Grundzüge der Planung nicht. Die vielfältigen kleinen Änderungen im Plangeltungsbereich machen es jedoch erforderlich, dass das formale Änderungsverfahren durchzuführen ist.

Die geplanten Änderungen betreffen nur einen gekennzeichneten Teilbereich des gesamten Plangeltungsbereiches. Das Planungsziel - Ausweisung Wohnstandort - sowie die städtebaulichen Grundstrukturen werden nicht geändert. Es werden keine anderen Nutzungsmöglichkeiten oder zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten festgesetzt. Jede Änderung des Bebauungsplanes einzeln betrachtet, wäre ohnehin als vereinfachte Änderung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, und nur die Gesamtheit der Änderungen macht das formale Änderungsverfahren erforderlich. Somit ist davon auszugehen, dass die Änderungen auch in ihrer Gesamtheit nur unwesentliche Auswirkungen auf das Plangebiet selbst und keine Auswirkungen auf die Nachbargebiete haben dürften und somit wird auch von der formellen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Bürger werden ohnehin im Rahmen der öffentlichen Auslegung am Verfahren beteiligt.

## **3 Änderungen im Einzelnen**

### **3.1 Baugebiet WA 5**

Im Baugebiet WA 5 wird die Festsetzung, dass nur Hausgruppen zulässig sind, dahingehend geändert, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Der Bedarf an Reihenhäusern ist in der Stadt Ludwigslust verschwindend gering und auf eine Reihenhausbauung sollte an diesem Standort zugunsten einer Einzelhausbauung verzichtet werden, zumal das Baugebiet überwiegend durch eine eingeschossige Einzelhausbauung geprägt ist. Die Bebauungsverdichtung mit Hausgruppen sollte aus städtebaulichen Gründen an innerstädtisch integrierten Standorten erfolgen und

nicht in einer städtischen Randlage. Als Folge dieser Änderung entfällt die Festsetzung von Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen zugunsten der Bewohner, sowie das Gehrecht g 1 zugunsten der Reihenhausbauung. Die Baugrenzen werden dahingehend geändert, dass im gesamten Baugebiet WA 5 neun Grundstücke entstehen, deren Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern erfolgen kann. Eine Erhöhung des Flächenverbrauchs erfolgt durch die Veränderung der Baugrenzen und der Beibehaltung Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht.

Entgegen dem bestehenden Planungsziel, den inneren Bereich des gesamten Plangeltungsbereiches zu einem zentralen Bereich zu entwickeln und neben verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten auch eine Zweigeschossigkeit zuzulassen, wird jetzt die Eingeschossigkeit einheitlich festgesetzt. Dem zentralen Bereich kommt aus städtebaulichen Gründen ohnehin nicht die ursprünglich geplante Bedeutung zu, so dass auch durch die Zweigeschossigkeit keine Aufwertung dieses Bereiches gegenüber dem anderen Plangeltungsbereich erfolgen sollte. Bedingt durch die Festsetzung der Eingeschossigkeit erfolgt auch die Neufestsetzung der Traufhöhe von maximal 3,60 m über dem angegebenen Bezugspunkt.

### **3.2 Baugebiet WA 6**

Dem Baugebiet WA 6 kam in der ursprünglichen Planung analog dem Baugebiet WA 5 die zentrale Bedeutung zu und es sollte sich in der Zulässigkeit der Nutzungen und in der Geschossigkeit von den umliegenden Baugebieten abheben. Dieser zentrale Bereich wird aus städtebaulichen Gründen nicht mehr favorisiert. Planungsziel ist nach wie vor die Entwicklung eines Wohnstandortes, jedoch einheitlich mit Einzel- und Doppelhausbebauung und mehr unter dem Gesichtspunkt einer städtischen Randlage, die ohnehin zweifelsfrei durch die Begrenzung des Ludwigsluster Kanals gegeben ist. Somit erfolgt auch hier die Festsetzung einer Eingeschossigkeit bei gleichzeitiger Neufestsetzung der Traufhöhe von maximal 3,60 m über dem angegebenen Bezugspunkt. Eine Änderung der Baugrenzen erfolgt in diesem Baugebiet nicht.

### **3.3 Baugebiet WA 7**

Das Baugebiet WA 7 ist das einzige Baugebiet im gesamten Plangebiet, wo Hausgruppen zulässig sind. Die Bebauung ist in diesem Baugebiet zum Teil realisiert, so dass eine grundsätzliche Änderung nicht mehr erfolgen sollte, da ohnehin nur noch ein Grundstück für eine Neubebauung zur Verfügung steht. Im Baugebiet WA 7 wurde die Zweigeschossigkeit ebenfalls der Umgebungsbebauung angepasst und die Eingeschossigkeit festgesetzt. Die Bauherren werden durch diese Festsetzung nicht schlechter gestellt, da die bereits realisierte Bebauung eine Eingeschossigkeit aufweist und das verbleibende Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum.

Die Fläche, die im Baugebiet WA 7 für Gemeinschaftsgaragen ausgewiesen ist, wurde nach der Neuvermessung um die erforderlichen Abstandsflächen gemäß LBauO M-V von der Grundstücksgrenze entfernt festgesetzt. Darüber hinaus erfolgte eine Verschiebung der Baugrenze auf dem Flurstück 576 um 2,00 m. Somit werden die erforderlichen Abstandsflächen von 3,00 m gemäß LBauO M-V eingehalten.

### **3.4 Baugebiete WA 1 und WA 4**

In diesen beiden Baugebieten fällt zur Rechtseindeutigkeit der Festsetzung der überbaubaren Flächen die innere Baugrenze weg. Eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit wird durch die bestehende Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht geschaffen.

### **3.5 Baugebiet WA 10**

Im Baugebiet WA 10 wird die nördliche Baugrenze von 5,00 m auf 3,00 m an die bestehende Grundstücksgrenze verschoben, da somit eine bessere Ausnutzung der Grundstücke im südlichen Bereich ermöglicht wird.

### **3.6 Baugebiete WA 2, WA 3, WA 9**

In diesen drei Baugebieten wurde ein gestalterisches Ordnungsprinzip vorgesehen, welches die Firstrichtung der Gebäude festsetzt. In einem Wohngebiet in städtischer Randlage, geprägt durch Einzel- und Doppelhausbebauung, kann auf die Festsetzung der Firstrichtung verzichtet werden. Darüber hinaus kann durch die Herausnahme der festgesetzten Firstrichtung bewirkt werden, dass die Gebäude in einer konsequenten Nord-Süd-Ausrichtung errichtet werden können, was unter ökologischen Gesichtspunkten eine optimierte passive Solarnutzung ermöglicht. Hierbei finden die Grundsätze der Lokalen Agenda 21, begründet in einem ersten Schritt, bestehende Planungen nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit zu überarbeiten, Anwendung.

### **3.7 Baugebiete WA 11 und WA 14**

In beiden Baugebieten ist nur Einzelhausbebauung zulässig. Es liegen jedoch keine städtebaulichen Gründe vor, die nur eine Einzelhausbebauung zulassen, somit wird im Sinne der Gleichbehandlung festgesetzt, dass auch Doppelhäuser zulässig sind.

### **3.8 Sonstige Änderungen**

Im Änderungsbereich wird die Zuordnung der Ausgleichsflächen am Kanal verändert. Die Sukzessionsflächen (12 und 13) werden mit der Fläche zum Anlegen einer Streuobstwiese (14) getauscht. Die Änderung hat keine Folgen für die Ausgleichsbilanz des Bebauungsplanes, da es sich um annähernd gleichgroße Flächen handelt. Es erfolgt eine Flächenverschiebung von 87 m<sup>2</sup> zugunsten der Streuobstwiese. Der Flächentausch ermöglicht der Stadt Ludwigslust, die Ausgleichsmaßnahmen zügiger umzusetzen.

Im gesamten Plangeltungsbereich erfolgt auf der Grundlage der Neuvermessung der Planunterlagen die Vermaßung der Baugrenzen in Bezug auf die Grundstücksgrenzen. Das ist für die Rechtseindeutigkeit der Planung erforderlich.

## **4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **4.1 Artenschutz**

Der Vollzug des Artenschutzes gemäß § 20 f BNatSchG ist zu gewährleisten. Folgende Verbotstatbestände sind dabei zu berücksichtigen:

- Verbot u. a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten
- Verbot u. a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten.

Sollten nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG erfasst worden sind, gelten die Verbotstatbestände des § 20 f Abs. 1 BNatSchG unmittelbar, das heißt, es ist umgehend eine Befreiung nach § 31 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen. Dieser Fall tritt auch ein, wenn die Maßnahme nicht die Voraussetzungen eines Eingriffs erfüllt (z. B. bei Sanierungsmaßnahmen oder Dachausbauten in Gebäuden, bei denen weder die Gestalt noch die Nutzung einer Grundfläche verändert wird).

### **4.2 Geschützte Biotop**

Der Hinweis der unteren Naturschutzbehörde bezüglich der § 2 Biotop im Plangelungsbereich ist korrekt. Der Bebauungsplan wurde unter Beachtung des ersten Gesetzes zum Naturschutz im Land M-V vom 10. Januar 1992 erstellt und darin wurden die Biotop gemäß § 2 beurteilt. Die entsprechende Hecke zwischen den Grünflächen Nr. 5 und Nr. 6 wurde aus Sicht der Stadt Ludwigslust als schützenswerte Hecke eingestuft und somit diese textliche Festsetzung getroffen sowie die Flächen mit dem entsprechenden Planzeichen belegt. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde auf § 20 LNatSchG M-V vom 21. Juli 1998 nicht abgestellt, da diese Hecke sich nicht im Bereich der 1. Änderung befindet. Es ist jedoch erforderlich, dass auf die aktuelle Rechtsgrundlage abzustellen ist. Die Feldhecke zwischen den Grünflächen Nr. 5 und Nr. 6 ist nicht als gesetzlich geschütztes Biotop auf der Grundlage des LNatSchG M-V festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen sind dahingehend geändert worden. Zum Schutz der vorhandenen Hecke ist jedoch der Weg in der vorhandenen Hecke zwischen den Grünflächen Nr. 5 und Nr. 6 so zu belassen. Es ist kein Ausbau desselben vorzunehmen.

### **4.3 Erhalt der Bäume im WA 9**

Durch die textliche Festsetzung zum Schutz der vorhandenen drei Birken ist das Flurstück 604 im WA 9 in seiner Bebaubarkeit erheblich eingeschränkt. Dieser Grundstücksaufteilung lag jedoch ein Umlegungsverfahren zugrunde mit dem Ziel, dass für die Grundstückseigentümer nach der Umlegung nutzbare Baugrundstücke entstehen und kein Grundstückseigentümer das Baugrundstück im Vergleich zu den

anderen Grundstücken nur erschwert bebauen kann. Das Entfernen der Bäume ist nur auf Antrag und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde möglich. Diesbezüglich wurde die Fällgenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde am 05. Juli 2001 erteilt. Die darin enthaltenen Auflagen und Bedingungen sind durch den Antragsteller zu erfüllen. Somit ist die textliche Festsetzung 8.1.2 zu streichen, da sie speziell zum Erhalt der Bäume im WA 9 getroffen wurde. Weitere zu erhaltende Bäume im WA 9 sind nicht festgesetzt, so dass die textliche Festsetzung dann ins Leere laufen würde. Für die zu erbringenden Ersatzpflanzungen – sechs Bäume StU 12 – 14 cm - ist eine Baumart aus der Pflanzliste des Bebauungsplanes zu wählen. Die Pflanzung kann auf der öffentlichen Grünfläche Nr. 10 im Plangeltungsbereich erfolgen. Dabei ist eine Nebenbaumart zu wählen und aufgrund der Nähe der Wohnbebauung ist der Spitzahorn (*Acer platanoides*) anzupflanzen.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser**

Die Stadt Ludwigslust wird abwasserseitig durch den Abwasserzweckverband "Fahlenkamp" entsorgt. Für das vorhandene Wohngebiet ist die Einbindung in das vorhandene System zur Abwasserbeseitigung vorhanden. Die Schmutzwasserbeseitigung ist mittels Anschluss an die öffentliche Kanalisation gesichert. Durch die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind im Baugebiet WA 5 und WA 6 jeweils vier neue Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Entwässerungsanlage für die Schmutzwasserbeseitigung zu schaffen. Infolge der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat sich das Planungsziel für die Baugebiete WA 5 und WA 6 dahingehend geändert, dass von einer zweigeschossigen Reihenhausbebauung und der Ausbildung eines zentralen Bereiches abgesehen wird und der klassische Eigenheimstandort – Einzelhausbebauung realisiert werden soll. Somit wurde in diesen zwei Baugebieten eine neue Grundstücksaufteilung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass insgesamt acht neue Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Entwässerungsanlage für die Schmutzwasserbeseitigung zu schaffen sind. Der Grundstückseigentümer wird die Beauftragung und Kostenerstattung der entsprechenden Anschlusskanäle übernehmen. Die Herstellung der Anschlusskanäle ist für die Realisierung der Wohnbebauung in dem Baugebiet die Voraussetzung für eine gesicherte Erschließung und ist kurzfristig durch den Abwasserzweckverband "Fahlenkamp" umzusetzen.

### **5.2 Versorgung mit elektrischer Energie**

Die Stadt Ludwigslust wird durch die WEMAG mit elektrischer Energie versorgt. Die WEMAG gab den Hinweis, dass sich Leitungen im Plangeltungsbereich befinden. Es handelt sich hierbei um ein neu erschlossenes Bebauungsplangebiet, auf der Grundlage eines genehmigten rechtskräftigen Bebauungsplanes, so dass davon auszugehen ist, dass die 0,4 KV-Kabel und 20 KV-Kabel bereits in öffentlichen Flächen verlegt sind. Somit muss eine Sicherung der Leitungen nicht mehr erfolgen, da sie im öffentlichen Raum jederzeit zugänglich sind. Der Stadt Ludwigslust sind darüber hinaus keine weiteren Anlagen der WEMAG im Plangeltungsbereich bekannt. Es wurden diesbezüglich seitens der WEMAG auch keine Standorte gegenüber der Stadt Ludwigslust geltend gemacht. Die Stadt Ludwigslust geht somit davon aus, dass die

Anlagen der WEMAG im Plangeltungsbereich und unter Beachtung des bereits 1996 durchgeführten Abwägungsverfahrens hinreichend gesichert sind.

Es ist davon auszugehen, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Leitungsumverlegungen vorhandener Leitungen bzw. die Verstärkung des Verteilernetzes erforderlich werden, da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine neuen unerschlossenen Bauflächen erschlossen werden sowie die Bebauungsmöglichkeiten im Änderungsbereich nicht erweitert werden. Es ist davon auszugehen, dass somit keine zusätzlichen Kosten entstehen. Sollte dennoch wider Erwarten eine Umverlegung erforderlich werden, ist der Verursacher hierfür verantwortlich.

Es ist davon auszugehen, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Aufwendungen für die Erstellung bzw. Verstärkung des Verteilernetzes nicht erforderlich werden. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen unerschlossenen Bauflächen erschlossen und die Bebauungsmöglichkeiten im Änderungsbereich werden ebenfalls nicht erweitert. Somit ist davon auszugehen, dass das Verteilernetz ausreichend bemessen ist und keine zusätzlichen Kosten entstehen. Sollte dennoch wider Erwarten die Verstärkung des Verteilernetzes aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich werden, ist der Verursacher hierfür verantwortlich.

Zu den innerhalb des Plangebietes vorhandenen Leitungen sind Sicherheitsabstände gemäß DIN VDE 1998 sowie der DIN VDE 0100 Teil 520 einzuhalten. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeglicher Art an Anlagen der WEMAG ist diese vorher zu konsultieren. Zwecks Terminabstimmung zur örtlichen Einweisung wendet sich die bauausführende Firma bitte rechtzeitig an die Netzdienststelle Ludwigslust, Tel.: 0385 755 1720.

### **5.3 Fernsprechversorgung**

Die Fernsprechversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Im Planbereich befinden sich mehrere Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Anlagen der Deutschen Telekom AG ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem Bezirksbüro Netze BBN 28 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Im Planbereich sind die Erschließungsanlagen vollständig und die Bebauung zu ca. 60 % realisiert. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es jedoch möglich, dass in bestimmten Bereichen Eingriffe in die bereits fertiggestellten Erschließungsanlagen erfolgen können. Die Maßnahmen sind für den Antragsteller kostenpflichtig. Aufgrund des vorhandenen Fernmeldenetzes im Plangebiet wäre die Koordinierung der Arbeiten mit den anderen Versorgungsträgern zu prüfen.

Bei der Ausführung von Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen von Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Deutschen Telekom AG in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

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

### **6.1 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. I vom 14. Jan. 1998, S. 12 ff.) die zuständige untere Denkmalbehörde 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **6.2 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 und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

### **6.3 Verhalten bei Munitionsfunden**

Durch das Landesamt für Katastrophenschutz wurde in der Stellungnahme vom 24. Okt. 1995 auf eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes hingewiesen. Das Ergebnis der erfolgten Auswertung ist ein Bombenrichterplan, der Anlage der Begründung ist und noch beachtet werden muss. Seitens des Munitionsbergungsdienstes erfolgten entsprechende Sondierungen somit nimmt die Stadt Ludwigslust zur Kenntnis, dass das Plangebiet nicht mehr als kampfmittelbelasteter Bereich eingestuft wird.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## **6.4 Verhalten bei schädlichen Bodenveränderungen**

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern wurde im Verfahren beteiligt. Es liegen keine Auskünfte zu Altlasten im Plangelungsbereich vor. Im Altlastenkataster des Landkreises Ludwigslust sind für den Plangelungsbereich ebenfalls keine Altlastenverdachtsflächen/Altlastenstandorte erfasst. Die Abfrage hierzu erfolgte im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Januar 2001. Somit ist davon auszugehen, dass die Stadt Ludwigslust alle Informationen zusammengetragen hat, mit dem Ergebnis, dass keine Altlasten im Plangelungsbereich bekannt sind. Sollten jedoch Altlasten im Sinne des § 13 Bundesbodenschutzgesetz festgestellt werden, sind notwendige Maßnahmen mit dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur abzustimmen. Dabei müssen die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen der Grundstücke und das sich daraus ergebene Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der jeweilige Bauherr Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahme verhältnismäßig ist.

## **6.5 Hinweise zum Vermessungs- und Katasterwesen**

Durch den Fachdienst Katasterauskünfte und Gutachterausschuss des Landkreises Ludwigslust wurde auf das Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) vom 21. Juli 1992 (GVOBl. M-V S. 390) verwiesen. Das Amt ist vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung und Sicherung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.

Die Stadt Ludwigslust hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Hinweise seitens des Landesvermessungsamtes M-V über Höhenfestpunkte erhalten. Lagefestpunkte und Schwerefestpunkte sind im Plangebiet nicht enthalten. Der Höhenfestpunkt wird innerhalb der Planzeichnung festgesetzt.

## **7 Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 7 Wohngebiet „Wöbbeliner Straße“ der Stadt Ludwigslust wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am 26.09.2001 Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes LU 7 Wohngebiet „Wöbbeliner Straße“ wurde gemäß dem Abwägungsbeschluss vom 26. September 2001 fortgeschrieben. Die Begründung zum Bebauungsplan LU 7 Wohngebiet „Wöbbeliner Straße“ vom 09. Mai 1996 behält in den nicht geänderten Teilen ihre Gültigkeit.

Ludwigslust, 14. Mai 2002

(Siegel)

Zimmermann  
Bürgermeister