

Zusammenfassende Erklärung

zur

3. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“
der Stadt Ludwigslust

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ der Stadt Ludwigslust ist seit 1997 rechtskräftig. In dem durch den B-Plan LU 2 überplanten Gebiet haben sich bereits etliche Gewerbebetriebe angesiedelt. Insbesondere nördlich und westlich der Erschließungsstraße Großer Kamp sind aber noch Flächen verfügbar. Die größte noch verfügbare Parzelle stellt das Flurstück 4/8 im Osten des Gewerbegebietes dar, welches ein geeignetes Flächenpotenzial für die geplante Erweiterung eines ortsansässigen Bauzentrums (Baustoffhandel mit integriertem Bau- und Heimwerkermarkt einschließlich Gartenmarkt) darstellt. Da eine Erweiterung des Bauzentrums am bestehenden Standort im Fliederweg nicht möglich ist, soll der betreffende Bereich des Gewerbegebietes am Großen Kamp zu einem Standort für großflächigen Einzelhandel entwickelt werden. Die 3. Änderung des B-Plans LU 2 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu schaffen.

3. Verfahrensablauf

Datum	Verfahrensschritte
27.03.2019	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
27.03.2019	Beschluss Einleitung frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
29.04.2019 bis 31.05.2019	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Auslegung)
April 2019 bis Mai 2019	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
13.05.2020	Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
13.05.2020	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB
29.06.2020 bis 31.07.2020	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
Juni 2020 bis Juli 2020	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
27.10.2021	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
27.10.2021	Satzungsbeschluss

4. Planinhalt

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes und stellt eine Teilfläche des sogenannten Gewerbegebietes „Großer Kamp“ dar. Es grenzt

- im Norden an eine Waldfläche,
- im Osten an die Landesstraße L 073 mit straßenbegleitendem Baumbestand,
- im Süden an das Stadtgebiet mit Autohaus und Tankstelle innerhalb des Gewerbegebietes, dahinter in südlicher bis südöstlicher Richtung Wohnbebauung,
- im Westen, getrennt durch eine Hecke, an das Gewerbegebiet mit dem Standort einer Spielhalle.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans LU 2 umfasst das Flurstück 4/8, Flur 5, Gemarkung Ludwigslust und damit eine Fläche von ca. 2,04 ha.

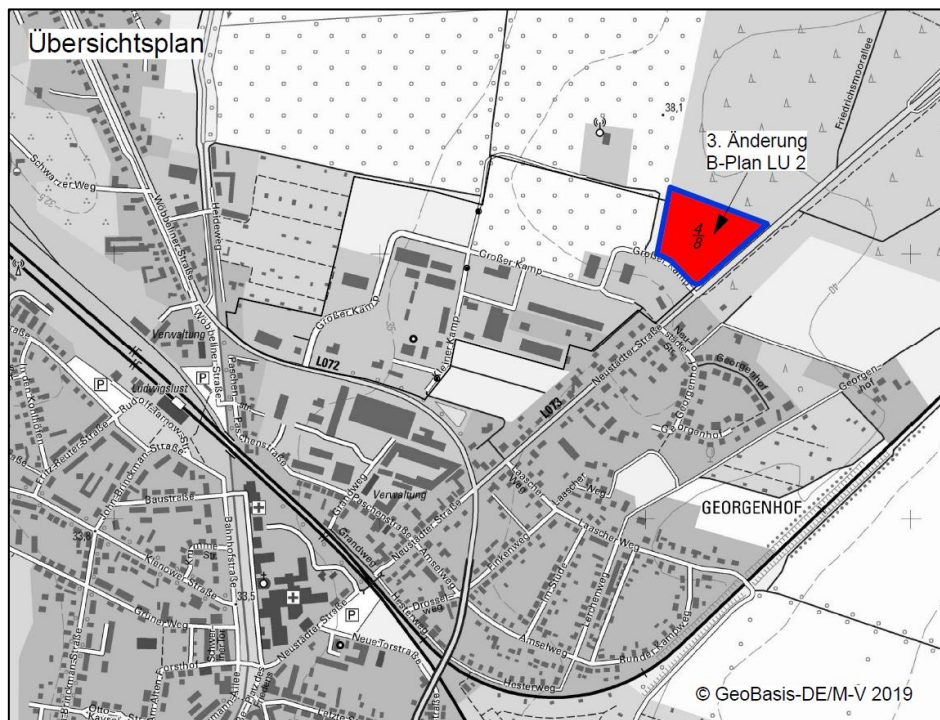


Abb. 1: Lage Geltungsbereich

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ der Stadt Ludwigslust sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Baustoffhandels mit integriertem Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt geschaffen werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 werden Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel / Baumarkt und Baustoffhandel nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet teilt sich in das SO 1 sowie das SO 2 auf, wobei die Abgrenzung der beiden Sondergebiete ausschließlich in unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen begründet liegt. Die bisherige Festsetzung eines Gewerbegebietes wird damit ersetzt.

In den Sondergebieten ist ein Baustoffhandel mit integriertem Bau-/ Heimwerker- und Gartenmarkt mit dem für diese Märkte typischen, nicht zentrenrelevanten Kernsortiment und mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 8.000 m² zulässig. Dabei darf der Anteil der Verkaufsfläche des Gartenmarktes maximal 3.000 m² und die Außenverkaufsflächen maximal 1.500 m² betragen. Zulässig sind ebenfalls mobile Imbissstände. Die zulässige Nutzung wird unter Bezug auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigslust hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente eingeschränkt. Diese dürfen insgesamt bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche

einnehmen, wobei ein einzelnes Randsortiment 150 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten darf. Nicht zulässig sind nahversorgungsrelevante Sortimente.

In den Sondergebieten wird die **Grundflächenzahl** auf 0,8 und damit auf die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze festgesetzt. Im Vergleich zum rechtsverbindlichen B-Plan LU 2 (Stand der 2. Änderung) erfolgt somit keine Änderung.

Es wird eine **Eingeschossigkeit** als Höchstmaß festgesetzt. Damit bleiben auch diesbezüglich die vorherigen Planungsziele des rechtsverbindlichen B-Plans LU 2 erhalten.

Für das SO 1 an der Neustädter Straße wird die maximale **Traufhöhe** auf 8 m, die **Firsthöhe** auf 11 m festgesetzt. Für das westliche, an das Gewerbegebiet grenzende SO 2 gilt eine Höhenbegrenzung von TH 10 m und FH 13 m.

Festgesetzt wird eine von der offenen Bebauung **abweichende Bauweise** nach § 22 Abs. 4 BauNVO, die durch eine entsprechende textliche Festsetzung präzisiert wird. So sind Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände wie auch im rechtsverbindlichen B-Plan LU 2 (Stand der 2. Änderung) zulässig.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels **Baugrenzen** wird beibehalten. Um die Unterbringung der geplanten Gebäude auf dem Baugrundstück zu ermöglichen, wird das Baufeld nach Norden, Westen und Süden erweitert.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ der Stadt Ludwigslust eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Von den Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen/ Lebensräume sowie Boden und Grundwasser als erheblicher einzustufen sind.

Eine Eingriffsbewertung liegt vor. Somit wurde nur für die geringe Erweiterung (technologisch bedingte Umfahrung für Lkw in der vorhandenen Hecke von 39 m² eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung durchgeführt. Diesbezüglich wurden kompensationsmindernde Maßnahmen festgesetzt. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Für die zu rodenden Bäume wurde der Ersatz nach Baumschutzkompensationserlass M-V berechnet. Als Ersatz sind auf dem Flurstück 561/1, Flur 2, Gemarkung Techentin Stadt Ludwigslust 3 Bäume zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Zum Schutz des Kronentraufraumes der vorhandenen Baumreihe an der Neustädter Straße wurde eine private Grünfläche mit Erhaltungsgebot festgesetzt.

Die Anordnung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß rechtsverbindlichem B-Plan LU 2 (Stand der 2. Änderung) im Norden und Westen des Plangebietes bleibt im Grunde bestehen. Die westliche Anpflanzgebotsfläche wird geringfügig zurückgenommen, um eine Umfahrung der in diesem Bereich geplanten Lagerhalle zu gewährleisten. Die nördliche Anpflanzgebotsfläche wird im Vergleich zum vorherigen Planstand etwa auf die doppelte Breite nach Süden erweitert. Hiermit finden unter anderem der Schutz des Kronentraufraumes der Bäume auf dem nördlich angrenzenden Flurstück sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Berücksichtigung.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren. Eine ökologische Baubegleitung ist vorzusehen.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden unter anderem Bedenken bezüglich

- der Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild,
- der Standortwahl/Planungsalternativen,
- des gesetzlichen Waldabstandes,
- der Erweiterung des Baufeldes nach Westen in Richtung Knickhecke
- der Rodung von Bäumen

geäußert. Die Bedenken wurden geprüft. Es erfolgten jedoch keine Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das Sondergebiet befindet sich angrenzend zu gewerblichen Standorten, die das Ortsbild in diesem Bereich maßgeblich mitprägen. Die eingeschossige Wohnbebauung ist mind. 70 m entfernt, so dass von baulichen Anlagen im Sondergebiet trotz größerer Bauhöhen keine erdrückende Wirkung ausgeht. Die zur freien Landschaft gerichteten Seiten des Plangebietes sind durch Wald abgeschirmt. Somit sind die Änderungen der Baugrenzen als untergeordnet für das Landschaftsbild einzustufen.

Bezüglich Planungsalternativen wurde in der Begründung nachvollziehbar dargelegt, warum im Ergebnis der Abwägung die vorliegende Planung möglichen Alternativen vorgezogen wurde. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine Neuausweisung von Siedlungsflächen, da das Plangebiet bereits durch einen rechtsverbindlichen B-Plan als Siedlungsfläche (Gewerbegebiet) ausgewiesen ist. Ziel der vorliegenden Planung ist lediglich, die Art der baulichen Nutzung zu ändern, nicht die Erweiterung des Baugebietes in den planungsrechtlichen Außenbereich.

Bezüglich des gesetzlichen Waldabstandes nach § 20 LWaldG wurde das zuständige Forstamt Grabow, bezüglich der Erweiterung des Baufeldes in den Bereich der Knickhecke die untere Naturschutzbehörde im Planverfahren beteiligt.

Die Rodung von Bäumen ist nicht als unverhältnismäßig einzustufen. Ein Großteil der Ersatzpflanzungen ist zur Stärkung und Lückenschließung innerhalb der Hecke vorgesehen und entsprechend festgesetzt worden.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass der 3. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 keine laufenden oder zukünftigen Planungen entgegenstehen.

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat darauf hingewiesen, dass ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen ist, welches die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallpegel (IFSP) nachweist. Nach Abstimmung mit der Behörde ist die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Neben der Einhaltung der IFSP sind auch die Anforderungen an die resultierende Luftschalldämmung nachzuweisen. Diese Auflage war bereits durch eine textliche Festsetzung berücksichtigt. Es wurde jedoch ergänzt, dass das entsprechende Gutachten mit Einreichen der Bauantragsunterlagen vorzulegen ist.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat darauf hingewiesen, dass eine Prüfung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen des § 44 Abs. 1 BNatSchG anhand der eingereichten Unterlagen nicht abschließend möglich ist. Die Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Arten und die Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange sind darzulegen. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt, es erfolgte eine Reptilienkartierung. Eine

entsprechende Bewertung der Daten wurde im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (als integrierter Bestandteil des Umweltberichtes) vorgenommen.

Das Straßenbauamt Schwerin hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass in Bezug auf die Landesstraße L 073 die 20 m Anbauverbotszone einzuhalten und darzustellen ist. Nach Prüfung der Planung in Bezug auf die Anbauverbotszone wurde festgestellt, dass die östliche Baugrenze in die Anbauverbotszone ragt. Die Baugrenze wurde jedoch aus dem rechtsverbindlichen B-Plan LU 2 übernommen und im Zuge der 3. Änderung des B-Plans LU 2 nicht verändert. Nach Abstimmung erteilte das Straßenbauamt eine Ausnahme zur Verringerung der Anbauverbotszone unter Berufung auf § 31 Abs. 3 und Abs. 4 StrWG – MV. Insoweit blieb die Festsetzung der betreffenden Baugrenze unverändert bestehen. Die Ausnahme wird dahingehend berücksichtigt, dass ein Hinweis hierauf in den Teil B-Text aufgenommen und die verringerte Anbauverbotszone nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde.

Das Forstamt Grabow hat darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten ist, laut B-Plan aber das Baufeld an die bestehende Waldgrenze heranreicht. In Abstimmung mit der Forstbehörde wurden auf Grundlage eines konkreten Lageplans mit baulichen Anlagen, Verkehrs- und Verkaufsf lächen sowie entsprechender Beschreibung der geplanten Nutzung Festlegungen zur Erhaltung der bestehenden Waldkante, zur zulässigen Nutzung im Waldabstand und zu den in den Teil B-Text zu übernehmenden Festsetzungen getroffen. So wurde festgesetzt, dass innerhalb des 30 m Waldabstandes bauliche Anlagen, die dem ständigen oder auch nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen können, unzulässig sind.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen/Hinweise/Bedenken geäußert.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat eine positive Stellungnahme in Aussicht gestellt, sofern die Ersatzfläche für Zauneidechsen genau benannt, ihre Eignung nachgewiesen wird und die weiteren benannten Punkte zur ökologischen Baubegleitung, zum Zeitraum der Baumaßnahmen sowie zum Reptilienschutzzaun in den Textteil B des B-Plans aufgenommen werden. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Es wurden entsprechende Hinweise in den Textteil B aufgenommen. Zauneidechsen sind ggf. auf der benachbarten Fläche (Flurstück 57/5, Flur 5, Gemarkung Ludwigslust) auszusetzen. Die Fläche ist 2.873,5 m² groß und muss aufgrund des dortigen Verlaufs unterirdischer Gasleitungen auf Dauer gehölzfrei gehalten werden. Ein selten benutzter Sandweg bietet unbewachsene Sandflächen und durch das angrenzende Gehölz Rückzugsflächen. Eine Habitataignung ist somit gegeben. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Ludwigslust.

Die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass sich im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Mitteldruck-Gasleitung befindet, die in einem Sicherheitsstreifen von 5 m nicht überbaut werden darf. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Der Verlauf der genannten Gasleitung inkl. 5m-Sicherheitsstreifen wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Des Weiteren wurde für die Leitung eine entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen.

Das Forstamt Grabow hat Hinweise zur Zulässigkeit von geplanten Nutzungen innerhalb des Waldabstandes gegeben. Nicht zulässig ist der geplante Gartenmarkt wie auch Photovoltaikanlagen. Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes können für den Außenbereich des Gartenmarktes, die Ausstellfläche sowie die Lagerhalle genehmigt werden. Die Hinweise betreffen die vorhabenkonkrete Objektplanung und sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Auf Ebene der Bebauungsplanung wurde diesen Aspekten über die Aufnahme entsprechenden Hinweise in den Teil B-Text Rechnung getragen.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung zielt darauf ab, ein Standortangebot für den großflächigen Einzelhandel zu schaffen. Im Sinne des Gebotes „Innen- vor Außenentwicklung“ wurden potenzielle innerörtliche Baulandreserven geprüft. Im Ergebnis der Prüfung zeigte sich eine Möglichkeit zur Erweiterung des Bauzentrums am derzeitigen Standort im Fliederweg. Insbesondere durch die bestehenden Grünstrukturen würde die bauliche Erweiterung an dieser Stelle aber einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, der in Abwägung mit den dadurch zu erzielenden positiven Auswirkungen für den Standort des Bauzentrums nicht verhältnismäßig erscheint, da nur eine begrenzte flächenmäßige Erweiterung zu erzielen ist und wichtige logistische Belange des Vorhabenträgers zur effektiven Nutzung des Standortes mit dieser Planungsalternative nicht berücksichtigt werden könnten. Darüber hinaus würde der Baumarkt/Baustoffhandel mit einer Erweiterung des Sondergebietes an das östlich gelegene Wohngebiet heranrücken. Aus städtebaulicher Sicht soll dies gemäß dem Trennungsgrundsatz möglichst vermieden werden.

Das gegenständliche Plangebiet stellt sich als ein für die beabsichtigte Nutzung geeigneter Standort dar, der im Vergleich der Alternativen als relativ konfliktarm beurteilt werden kann. Eine weitere Zersiedelung durch Inanspruchnahme von unbeplanten Flächen im Außenbereich wird verhindert. Die Ortsrandlage in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 14 ist ein positiver Standortfaktor für einen Baustoffhandel/Baumarkt als vornehmlich autokundenorientiertes Einzelhandelsvorhaben. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsaspekten kommt eine Diskussion von Standortalternativen somit nicht in Betracht. Auch ist die vorliegende Planung als verhältnismäßiges Mittel zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen anzusehen. Der bestehende Standort des Bauzentrums im Fliederweg soll nach Umsetzung des mit der 3. Änderung des B-Plans LU 2 begründeten Vorhabens einer neuen Nutzung zugeführt werden.