

## **Begründung**

### **zur Satzung der Stadt Ludwigslust über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan TE6,**

#### **1. Realisierungsabschnitt der Westerweiterung des Gewerbegebietes Süd,**

**und**

**zur Satzung über örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V**

**- Landkreis Ludwigslust-Parchim -**

**für den Bereich**

- westlich der bestehenden Betriebsfläche der  
LSS GmbH&Co.KG und des vorhandenen  
Regenwasserrückhaltebeckens,**
- nördlich der der angrenzenden Feldflur,**
- südlich der Kleingartenanlage und**
- östlich der angrenzenden Feldflur**

**in Techentin**

**Flurstücke 252, 253, 256 und 257**

**sowie**

**Teilflächen aus dem Flurstück 250/1  
der Flur 2 der Gemarkung Techentin**

**- SATZUNGSEXEMPLAR -**

**Vorhabenträger:**

**Lewens Sonnenschutz-Systeme GmbH & Co.KG  
Bauernallee 13  
19288 Ludwigslust**

Ludwigslust, im Februar 2016

## **Inhalt :**

### **Teil 1**

0. Allgemeines,  
Bedeutung der Stadt Ludwigslust in der Region, Anlass der Planung - Motivation des Vorhabenträgers, Abgrenzung des Plangeltungsbereiches, Karten- und Rechtsgrundlagen, Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
1. Planungsziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen, Klimaschutz
3. Beschreibung des Vorhabens und Begründung der planungsrechtliche Festsetzungen
  - 3.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens
  - 3.2 Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Höhe und zur überbaubaren Grundstücksfläche
  - 3.3 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
  - 3.4 Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes
  - 3.5 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen
  - 3.6 Festsetzungen zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, Biotop- und Spezieller Artenschutz
  - 3.7 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen
4. Erschließung
5. Hinweise
6. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen
7. städtebauliche Kennziffern
8. Arbeitsvermerke

### **Teil 2 Anlagen**

### **Teil 3 Umweltbericht**

---

## **0. Allgemeines**

### Bedeutung der Stadt Ludwigslust in der Region

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 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,

Schwein - 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 Gewerbebestände in der Region entwickelt.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes Süd in Techentin (Bebauungsplan TE1) ist Zeugnis dieser positiven wirtschaftlichen Entwicklung.

#### Anlass der Planung - Motivation des Vorhabenträgers

Der Vorhabensträger, die LSS Lewens Sonnenschutz-Systeme GmbH & Co.KG, ist seit 1998 am Standort im Gewerbegebiet Süd ansässig. In dem Unternehmen sind derzeit ca. 130 Arbeitnehmer beschäftigt. Das Unternehmen produziert am Standort Ludwigslust Sonnenschutzanlagen und exportiert diese weltweit.

Die vorhandenen Betriebsflächen im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplangebietes TE 1, Gewerbegebiet Süd, sind vollständig überbaut und in intensiver Nutzung. Es besteht für den Vorhabensträger ein sehr dringender Platzbedarf, um bereits den jetzigen Produktionsumfang sichern zu können und die notwendigen Kapazitätserweiterungen zu ermöglichen.

Die Erweiterung des Betriebsgeländes ist notwendig, damit das Unternehmen der allgemeinen Marktentwicklung bzgl. der notwendigen Produktionskapazitäten folgen kann.

Das Unternehmen benötigt die zusätzlichen gewerblichen Bauflächen, um weiterhin am Weltmarkt bestehen zu können, damit auch die bestehenden Arbeitsplätze am Standort zu sichern und neue attraktive Arbeitsplätze in Ludwigslust anbieten zu können.

Es besteht seitens der LSS Lewens Sonnenschutz-Systeme GmbH & Co.KG ein sehr dringendes Interesse für die Erweiterung der Betriebsflächen auf die in Rede stehenden Flächen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes TE6.

#### Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes TE6:

Die Fläche des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet von Ludwigslust in Techentin und schließt direkt westlich an den nördlichen Teil des Gewerbegebietes Süd an.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist der erste Realisierungsabschnitt der geplanten Westerweiterung des Gewerbegebietes Süd. Parallel zu diesem Planverfahren wird mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust für den gesamten Bereich westlich des Gewerbegebietes Süd geändert und die gewerbliche Nutzung dieser Flächen vorbereitet.

Der Plangeltungsbereich befindet sich:

- westlich der bestehenden Betriebsfläche der LSS GmbH&Co.KG und des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens,
- nördlich der der angrenzenden Feldflur,
- südlich der Kleingartenanlage und
- östlich der angrenzenden Feldflur

in Techentin

und umfasst die Flurstücke 252, 253, 256 und 257 sowie Teilflächen aus dem Flurstück 250/1 der Flur 2 der Gemarkung Techentin.

Durch den Bebauungsplan wird ein öffentlicher Weg, Flurstück 250/1 in der Flur 2 der Gemarkung Techentin, überplant.

Dies macht eine Einziehung nach § 9 StrWG M-V notwendig. Eine Einziehung kann aber nur durch die Straßenaufsichtsbehörde, hier der Landkreis Ludwigslust-Parchim, Straßenaufsichtsbehörde, verfügt werden. Daher ist vorher ein förmliches Einziehungsverfahren durchzuführen.

Das Verfahren zur Einziehung des öffentlichen Weges im Bereich des B-Planes nach § 9 StrWG M-V für eine Teilfläche des Flurstückes 250/1 in der Flur 2 der Gemarkung Ludwigslust, wird parallel zu diesem Planverfahren durchgeführt.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes TE6. Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 2,62 ha.

Der Nahbereich östlich des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan TE6 ist überwiegend durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen gewerblich geprägt:

- Betriebsstandorte des Vorhabenträgers, LSS GmbH&Co.KG und Rattunde &Co. GmbH, sowie das Regenwasserrückhaltebecken des Gesamtstandortes Gewerbegebiet Süd
- nördlich davon LFW Ludwigsluster Fleisch- und Wurstspezialitäten und Haar Mecklenburg GmbH&Co.KG
- südlich davon Alstom Grid GmbH und ein weiterer Betriebsteil des Vorhabenträgers, Autoservicebetriebe und ein Autohaus.

Nördlich des Plangeltungsbereiches grenzt eine Kleingartenanlage an den Plangeltungsbereich an, abgegrenzt vom Plangebiet durch den nach Westen führenden Weg.  
In südwestliche Richtung befindet sich in größerem Abstand ein Gärtnereibetrieb.  
Das Plangebiet wird im südlichen Teil durch eine 110-kV-Freileitung gequert. Dazugehörige Masten befinden sich nicht im Plangebiet.

Diese Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes Süd ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust als Fläche für die Landwirtschaft entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 9 Baugesetzbuch (BauGB) dargestellt. Diese Darstellung verhindert aus bauplanungsrechtlicher Sicht noch die Nutzung der Fläche im Plangeltungsbereich für die geplanten betrieblichen Zwecke des Vorhabenträgers.  
Im Parallelverfahren zu diesem Planverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan TE 6 nach §§ 10 und 12 Abs.3a Baugesetzbuch (BauGB) ändert die Stadt Ludwigslust diese diesbezügliche Darstellung im Flächennutzungsplan im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Kosten, die mit diesem Planungsverfahren entstehen, werden vom Vorhabensträger getragen.

#### Karten- und Rechtsgrundlagen

Als Kartengrundlage für diesen Bebauungsplan dient die durch das Vermessungsbüro Urban, Ludwigslust, erstellte Vermessung des Gebietes vom 06.10.2014.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. 2014 I, Nr. 53, S. 1748)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I, S.1509), in Kraft seit dem 30.07.2011.
- die Landesbauordnung M-V in der Fassung der Bekanntmachung der Neubekanntmachung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015, aufgrund des Artikels 2 des Ersten Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung M-V vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 334)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

Die Gesetze und Verordnungen gelten in ihrer letztgültigen Fassung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan TE6 der Stadt Ludwigslust besteht aus:

- Teil A Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit Planzeichenerklärung
- Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und Hinweise
- der Verfahrensübersicht

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

Der Umweltbericht mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### **1. Planungsziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- das bauplanungsrechtliche Ermöglichen der Betriebserweiterung des Vorhabenträgers auf die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, damit möglichst bereits im Jahr 2015 mit den notwendigen Baumaßnahmen begonnen werden kann
- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Möglichkeit zur Errichtung von Produktions-, Lager-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, befestigter Lagerflächen mit und ohne Überdachung, befestigter innerbetriebliche Erschließungswege
- verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches über die östlich angrenzende Erschließungsstraße Bauernallee
- Erhaltung und Ergänzung der Begrünung im Norden des Plangeltungsbereiches
- Abgrünung des Plangebietes nach Westen
- teilweise Rücknahme der Begrünung am östlichen Rand, damit direkt an bestehende Produktionsgebäude des Vorhabenträgers angebaut werden kann
- Erhaltung des Grünbereiches im Süden im Bereich des Grabens

- Sicherung vorhandener regionaler (Regenwasserableitung) und überregionaler Versorgungssysteme (110-kV-Freileitung)
- Überprüfung der Notwendigkeit und des Umfanges von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und dementsprechende Flächenausweisung und Maßnahmendefinition.

## **2. Randbedingungen der Planung und Bezugnahme auf übergeordnete Planungen**

Der Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes TE6 befindet sich zurzeit im unbeplanten Außenbereich der Stadt Ludwigslust, jedoch westlich des bauplanerisch bereits gesicherten und besiedelten Gewerbebestandes „Gewerbegebiet Süd“ in Techentin.

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes wurden vom Vorhabenträger zum Zwecke der Entwicklung seines im B-Plangebiet TE1 befindlichen Betriebsstandortes erworben.

Zurzeit wird (und in den zurückliegenden Jahren wurde) die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Diese landwirtschaftliche Nutzung kann kurzfristig beendet werden, so dass die Fläche dann für die geplante gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen wird.

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich das Leitungssystem / Graben zum Zwecke der Abführung von Oberflächenwasser aus dem Gebiet des B-Planes TE1 in den Vorfluter.

Das Plangebiet wird durch eine 110-kV-Freileitung der WEMAG AG von Osten nach Westen gequert. Die entsprechenden Belange sind bei der Planaufstellung zu beachten.

Östlich des Plangeltungsbereiches befindet sich die Betriebsstätte des Vorhabenträgers. Von diesem Gelände und einer zusätzlichen Zufahrt von der Bauernallee im nordöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches (Wendehammer im Straßenzug Bauernallee) soll die verkehrliche und weitere notwendige Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgen.

Nördlich des Plangeltungsbereiches schließt ein unbefestigter Weg mit alleeartiger Bepflanzung an den Plangeltungsbereich an.

Für die Verbesserung des derzeitigen Geschäftsablaufs und die notwendige Erweiterung der Produktion am Standort hat der Vorhabenträger die Erweiterungsflächen im direkten Anschluss an die bereits besiedelte Betriebsfläche zum Zwecke der Betriebserweiterung von der Stadt Ludwigslust erworben.

Nur mit einer Erweiterung der Betriebsfläche kann der Vorhabenträger auch künftig am Markt bestehen.

Mit dem Standort des Plangeltungsbereiches im direkten Anschluss an das bestehende Betriebsgelände ist ein Standort zur Erweiterung des Betriebsgeländes vorhanden und für das Unternehmen verfügbar.

Eine vollständige Verlagerung des Betriebsstandortes in einen u.U. bereits bauplanungsrechtlich vorbereiteten Standort, ist für das Unternehmen wirtschaftlich nicht darstellbar und auch nicht im Interesse der Stadt Ludwigslust.

Mit der Wahl des Planverfahrens, Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB, sichert die Stadt Ludwigslust, dass es mit der Ausweisung dieser Fläche zur möglichen Errichtung von baulichen Anlagen nur zu einer Nutzung in dem festgesetzten Nutzungsrahmen durch den Vorhabenträger kommen kann. Eine darüber hinaus gehende Nutzung oder andere Nutzung ist mit dieser Planung nicht möglich und auch nicht im Interesse der Stadt Ludwigslust.

Der durch die geplante Nutzung hinzukommende Verkehr ist nicht wesentlich und kann als Emissionsquelle für angrenzende ruhebedürftige Bereiche vernachlässigt werden. Die Vorbelastungen des Standortes durch das vorhandene Gewerbegebiet Süd überwiegen sehr deutlich.

### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RROP)

Im RROP ist die Stadt Ludwigslust als Mittelzentrum definiert. Mittelzentren sollen u.a. als regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot gestärkt und weiterentwickelt werden.

Diese Planaufstellung untersetzt diese regionalplanerische Aufgabenstellung.

Das Plangebiet befindet sich lt. RROP im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und darüber hinaus in einem Fremdenverkehrsentwicklungsraum.

### Flächennutzungsplan

Die Stadt Ludwigslust verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Diese Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 9 Baugesetzbuch (BauGB) dargestellt. Diese Darstellung verhindert bisher aus bauplanungsrechtlicher Sicht die Nutzung dieser durch den Vorhabenträger erworbenen Flächen für die geplanten betrieblichen Zwecke. Im Parallelverfahren zu diesem Planverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan TE6 ändert die Stadt Ludwigslust die diesbezügliche Darstellung im Flächennutzungsplan im Rahmen einer 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der Darstellung dieser Fläche als gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).

### Klimaschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Dieser Grundsatz ist im Rahmen des Abwägungsprozesses bezogen auf den Gegenstand dieses Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Maßnahme	Bewertung aus Sicht des Klimaschutzes
Erweiterung gewerblicher Bauflächen	- großflächige Versiegelung am Standort, im Anschluss an stark besiedelte Flächen zur Erweiterung <u>vorhandener</u> Gewerbebetriebe  - keine Neuausweisung in gänzlich unverbauten Bereiche notwendig
Bewertung:	tendenziell negativ bis neutral

Mit dem Planvorhaben wird eine Ausdehnung versiegelter Flächen erfolgen. Vorhandene Großgrünbestände und versickerungsfähige Bodenflächen, wenngleich sehr intensiv landwirtschaftlich genutzt, gehen für die Funktion im Naturhaushalt weitestgehend verloren.

Diese Entwicklung wird tendenziell etwas aufgehoben, da davon ausgegangen werden kann, dass

- die künftige Flächenerweiterung dem bereits vorhandenen Gewerbebetrieb für dessen Flächenerweiterung zur Verfügung stehen werden und dadurch dessen Verlagerung auf vollkommen neu zu erschließende Bereiche vermieden werden kann und
- vorhandene Systeme der technischen Infrastruktur genutzt werden können.

Von der Planung gehen bei Umsetzung der entsprechenden Planungsziele keine gravierenden klimaschädigenden Wirkungen aus.

Die geplanten Maßnahmen werden bezogen auf ggf. eintretende klimatische Veränderungen (Starkwinde, Starkregenereignisse, ansteigende Wasserstände, usw.) realistisch umsetzbar sein.

Die Stadt Ludwigslust wird im Zuge weiterer städtebaulicher Planungen den Belangen des Klimaschutzes weiterhin besondere Beachtung widmen. Die geplanten Maßnahmen aus diesem Bebauungsplan haben, wie oben dargelegt, keine gravierenden Wirkungen auf den Klimaschutz.

## **3. Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens und planungsrechtliche Festsetzungen**

### **3.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens**

Mit dem Planvorhaben soll am Standort die Möglichkeit zur Erweiterung der Betriebsstätte der Lewens Sonnenschutz-Systeme GmbH & Co.KG geschaffen werden.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs.3a Satz 1 und § 9 Abs. 2 BauGB).

Die Festsetzungen orientieren sich am Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB. Von der Festsetzungsmöglichkeit in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan davon abweichende Festsetzungen zu treffen können, wird abgesehen, da seitens des Vorhabenträgers zunächst die bauplanungsrechtlichen Belange geprüft und angearbeitet werden sollen und dann parallel zu den Bauleitplanverfahren mit den konkreten Planungen zu Gebäuden und Anlagen begonnen werden soll. Konkrete Projektunterlagen zu den geplanten neuen Betriebsgebäuden oder betriebliche Anlagen sind daher noch nicht vorhanden und können in diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verwendet werden.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung innerhalb dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes TE6 orientiert sich an dem Festsetzungskatalog im angrenzenden Gewerbegebiet Süd, B-Plan TE1.

Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine perspektivische Erweiterung der gewerblichen nutzbaren Flächen nach Westen (Freihaltetrasse im Norden des Plangebietes für mögliche zukünftige öffentliche verkehrliche und stadttechnische Erschließungen) möglich sein kann und dass auch eine Flächenausdehnung gewerblich nutzbarer Flächen nach Süden (entsprechend Zielstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes) möglich sein wird.

### **3.2 Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Festsetzungen zur Höhe und zur überbaubaren Grundstücksfläche**

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangeltungsbereich, einem als eingeschränktes Gewerbegebiet definierten Bereiches, sollen bauliche Anlagen für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sein. Der Vorhabenträger ist ein solcher Gewerbebetrieb.

Zulässig sollen sein: gewerblich genutzten Gebäude (Produktion-, Lager-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude), Lagerplätze und innerbetrieblich genutzten Verkehrsflächen

In Gewerbegebieten zulässige Nutzungen, wie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, sind ebenso wie ausnahmsweise zulässige Nutzungen in Gewerbegebieten nicht zulässig (Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten).

Es wird mit dem Bebauungsplan festgesetzt, dass Versandhandels- und Großhandelsbetriebe innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes unzulässig sind. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem Betriebsprofil des Vorhabenträgers.

Mit der Festsetzung, dass innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes Einzelhandelseinrichtungen nur zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, Ver- und Bearbeitung von Gütern- einschließlich Reparatur und Serviceleistungen - des Betriebes steht (produktionsbezogener Einzelhandel), wird die Möglichkeit offen gehalten, dass auch dieses Vermarktungssegment durch den Vorhabenträger bedienen zu können.

Mit dem Bebauungsplan werden die maximale Grundflächenzahl mit 0,8 und die maximale Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.

Die künftigen gewerblichen Bauflächen sollen sehr intensiv genutzt werden. Dementsprechend sind diese beiden Werte relativ hoch angesetzt. Sie entsprechen aber dem Festsetzungskatalog aus dem Bebauungsplan TE 1. In diesem Stadtgebiet ist die sehr intensive Nutzung der angebotenen Flächen das stadtplanerische Planungsziel.

Für den Vorhabenträger ist dieser mögliche hohe Überbauungsgrad notwendig, um die angestrebten betrieblichen Entwicklungsziele zu erreichen.

Im Plangeltungsbereich ist die maximale Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Nur innerhalb einer Teilfläche im Baublock eGe 2 ist eine maximale Dreigeschossigkeit, im Rahmen der insgesamt zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 12,00 m, zulässig. Dieser Bereich umfasst nur ca. 4 % der festgesetzten Gewerbegebietsfläche. In diesem Bereich ist die Errichtung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes geplant.

Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Bereich der 110-kV-Leitung und deren Gefahrenbereich-Schutzstreifen sind nur mit Zustimmung WEMAG AG zulässig.

#### Höhe baulicher Anlagen

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur maximalen Höhe der künftigen baulichen Anlagen getroffen.

Mit der festgesetzten Höhe von 12,00 m wird den Höhenfestsetzungen im angrenzenden Gewerbegebiet Süd, Bebauungsplan TE 1, entsprochen.

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen werden für Betriebseinrichtungen definiert, da ggf. technische Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, usw.) notwendig sind oder Anlagen in untergeordnetem Umfang notwendig werden, die für die gewerbliche Nutzung erforderlich sind (z.B. Hochregallager, Kranbahnen -innen und außen- und Silos, usw.). Die festgesetzte Ausnahme sichert dem Vorhabenträger die notwendige Flexibilität zur Nutzung des Gewerbegrundstückes im Rahmen der zugelassenen Nutzung.

Diese Überschreitungsmöglichkeit wird auf 20% des betreffenden überbaubaren Grundstücksteils begrenzt. Damit wird gesichert, dass es bei Höhenüberschreitungen im untergeordneten Umfang bleibt.

Durch diese Erweiterung, die dem Gesamtcharakter des Gebietes als Gewerbegebiet entspricht, wird das Landschaftsbild nicht unangemessen negativ beeinflusst.

Die Festsetzung 8.2 bzgl. Baumaßnahmen im Bereich der 110-kV-Leitung ist wiederum zu beachten.

Mit der Festsetzung der zulässigen maximalen Höhe von baulichen Anlagen ist sichergestellt, dass keine baulichen Anlagen über den vorhandenen Maßstab der in angrenzenden Bereichen zulässigen Bebauung errichtet werden dürfen. Die Negativwirkung hinzutretender Bebauung kann damit minimiert werden.

#### Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Damit ist auch die Errichtung baulicher Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die Bebauungsstruktur ist bei diesem gewerblich genutzten Grundstück abhängig vom Produktionsablauf. Eine definitive Festsetzung zur Größenausdehnung baulicher Anlagen ist dabei nicht von öffentlichem Interesse, diese ergeben sich aus technologisch notwendigen Parametern.

#### überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Baugrenze entsprechend § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Auf eine kleinteiligere, ggf. anlagenbezogene Ausweisung der Baugrenze muss im Interesse der notwendigen Flexibilität der Anordnung von baulichen Anlagen im Plangeltungsbereich verzichtet werden.

Im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches wird an der Grenze des Plangeltungsbereiches keine Baugrenze festgesetzt, um technologisch bedingte direkte Anbauten an Produktionsgebäude des vorhandenen Produktionsstandortes ermöglichen zu können. Hier stößt die Baugrenze stumpf auf die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches (Flurstück 257) wird keine Bebauung zugelassen, um hier ggf. perspektivische Erweiterungsmöglichkeiten für eine Gebietserweiterung nach Westen offen zu halten.

Es wird festgesetzt, dass für den Betriebsablauf notwendige Flächenbefestigungen die ausgewiesenen Baugrenzen bis zum Rand der angrenzenden Grünflächen bzw. bis zum Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überschreiten dürfen, da davon auszugehen ist, dass für die notwendigen innerbetrieblichen Transportwege eine diesbezüglich maximal Flexibilität auf notwendiger Weise befestigten Flächen erforderlich ist.

Dies trifft auch für den Bereich innerhalb der Baufläche zu, der im Norden des Plangeltungsbereiches von einer Bebauung frei zu halten ist. In diesem Bereich sind auch Stellplätze zulässig.

Im südlichen Teil des Plangebietes soll im Interesse einer ggf. notwendigen Betriebsflächenerweiterung die Möglichkeit offen gehalten werden, dass in dem Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche PG 4 max. 3 Überfahrten aus der nördlich angrenzenden Baufläche in Richtung Süden mit jeweils einer max. Breite von jeweils 8 m zulässig ist. Die Funktionstüchtigkeit des Grabens ist dabei sicher zu stellen.

### **3.3 Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

Das Plangebiet wird durch eine 110-kV-Leitung der WEMAG AG gequert. Mastanlagen dazu befinden sich nicht im Plangebiet.



Im Bereich der 110-kV-Leitung und deren Gefahrenbereich-Schutzstreifen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der WEMAG AG festgesetzt (GFL 1). Der Schutzstreifen vom 60 m ist in der Planzeichnung dargestellt (beidseits der Trassenachse 30 m).

Baumaßnahmen in diesem Bereich sind bei der WEMAG AG gesondert zu beantragen. Daraus ggf. resultierende Auflagen und Einschränkungen sind zu beachten.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Entwässerungsgraben, der nicht verunreinigtes Niederschlagswasser aus dem Regenwasserrückhaltebecken aus dem Gewerbegebiet Süd aufnimmt. Eine entsprechende Zuleitung, Kanal) schließt im südöstlichen Teil des Plangeltungsbereiches an.

Geplante bauliche Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen die Funktionsfähigkeit dieses Grabens und der Zuleitung nicht beeinträchtigen.

Das im östlich angrenzenden Bereich des vorhabenbezogenen B-Plangebietes befindliche Regenrückhaltebecken ist für Pflege- und Wartungsarbeiten nur über die beiden Zufahrten aus dem B-Plangebiet (Zufahrt 2 und 3) sowie über die Zufahrt 1 (außerhalb des vorhabenbezogenen B-Plangebietes, von Stichstraße II) zu erreichen und zu bewirtschaften. Eine Befahrung innerhalb des Regenrückhaltebeckens mit Fahrzeugen ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten für diese Zwecke nicht durchführbar.

Entsprechend der Forderung des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp sind die beiden westlichen Zufahrten zum Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens (östlich der B-Plangebietes) aus dem B-Plangebiet weiter für den AZV Fahlenkamp für Wartungs- und Pflegearbeiten am und im Regenwasserrückhaltebecken zu sichern. Dazu sind die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte am östlichen Rand des B-Plangebietes in einer Breite von 5 m innerhalb der Baufläche eGe 2 (im Bereich des ehemaligen Weges) außerhalb der festgesetzten Baugrenze und in der privaten Grünfläche PG 3 in der Breite der vorhandenen Zufahrten festgesetzt.

Der Bereich der GFL 2 innerhalb der Baufläche eGe 2 ist von Bebauung und Begrünung frei zu halten. Entsprechend der Festsetzungen 8.3 im Teil B:Text ist festgesetzt, dass dem Abwasserzweckverband Fahlenkamp die Zufahrtmöglichkeit von der öffentlichen Verkehrsfläche Bauernallee zum Vorfluter über die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu gewährleisten ist. Dies gilt auch für die erweiterte Fläche GFL 2 am östlichen Rand des Plangebietes.

Die Absicherung dieser Zufahrtmöglichkeiten für den AZV Fahlenkamp zu diesen Bereichen ist im Bauantragsverfahren für die Errichtung baulicher Anlagen nachzuweisen.

Im Bauantragsverfahren ist auf diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Bezug zu nehmen, ggf. sind entsprechende Baulasten zu realisieren.

### 3.4 Festsetzungen bzgl. des Immissionsschutzes

Durch die Neuausweisung der Gewerbegebietsflächen entsteht ein hinzutretendes Lärmquellenpotential. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz sichern, dass diese möglichen hinzutretenden Lärmquellen angrenzende ruhebedürftige Bereiche im Territorium nicht über das gesetzlich zulässige Maß hinaus beeinträchtigen.

Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen ist die Immissionsprognose - Lärm, erarbeitet durch das Ingenieurbüro P. Hasse, Schwerin, 16.10.2014 (Auszüge darauf siehe Anlage 2). Diese Immissionsprognose berücksichtigt die mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes geplante weitere Erweiterung der gewerblichen Flächen im Rahmen der Westerweiterung des Gewerbegebietes Süd.

Ergebnis der Bewertung des Plangebietes aus Sicht des Immissionsschutzes ist eine notwendige flächenbezogene Lärmkontingentierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Innerhalb des Plangebietes sind Vorhaben zulässig, deren Geräusche die festgeschriebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (IFSP) weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Nr. der Teilfläche	Art der Nutzung	(Netto-)Fläche/m <sup>2</sup>	IFSP (Lw <sup>α</sup> )	
			Tag/dB(A)/	Nacht/dB(A)
TF 1	eGe1	ca. 2.560	50	50
TF 2	eGe2	ca. 20.240	55	50

Es wird mit dem Bebauungsplan festgesetzt, dass für alle innerhalb der TF 1 bis TF 2, entsprechend eGe 1 und eGe2, zur Ausführung kommenden Nutzungen mit dem Bauantrag bzw. einem Antrag auf Nutzungsänderung schalltechnische Gutachten vorzulegen sind, die die Einhaltung der festgesetzten zulässigen IFSP nachweisen.

Die Berechnung der IFSP und der Nachweis der Einhaltung erfolgt nach den in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26. August 1998) angegebenen Verfahren. Die Ausbreitungsberechnung erfolgt nach DIN ISO 9613-2 (Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, September 1997).

Mit dem Bebauungsplan wird weiterhin festgesetzt, dass alternativ zum Nachweis der immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel, auch der Nachweis der Einhaltung der korrespondierenden Immissionsanteile an den Immissionsorten zulässig ist. Die Liste der Immissionsanteile ist Bestandteil der Immissionsprognose - Lärm des Ingenieurbüros P. Hasse, Schwerin. Die Anforderungen gelten als erfüllt, wenn die jeweiligen Beurteilungspegel (Beurteilung nach TA-Lärm vom 26. August 1998) den jeweils korrespondierenden Immissionsanteil nicht überschreiten.

Das vom Vorhabenträger angestrebte Produktionsprofil auf den hinzutretenden gewerblichen Bauflächen entspricht im Charakter dem Produktionsprozess der bereits vorhandenen Produktion am Standort.

Dieses auftretende Lärmpotential auch für den erweiterten Produktionsstandort vorausgesetzt, kann davon ausgegangen werden, dass diesbezüglich keine Einschränkungen für den Produktionsprozess in geplanten, erweiterten Produktionsumfang durch die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen entstehen werden.

### **3.5 Festsetzungen zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen**

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass:

- im Plangeltungsbereich anfallendes nicht verunreinigtes Niederschlagswasser in Verantwortung der Bauherren auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen ist.
- die notwendigen Öl- und Schwimmstoffabscheider im Entwässerungssystem für die befestigten Freiflächen vorzusehen sind.  
Mit den o.g. Festsetzungen wird gesichert, dass die geplanten baulichen Maßnahmen nur einen geringen Einfluss auf den Wasserhaushalt am Standort haben.
- der Grünbereich des Versickerungsgrabens an der südlichen Grenze des Bebauungsplanes zu erhalten ist. Pflegemaßnahmen zur Aufrechterhaltung des Grabens als Versickerungsgraben sind zulässig.  
Mit der o.g. Festsetzung wird gesichert, dass die vorhandene Grünzäsur im Landschaftsbild erhalten bleibt und die Funktionalität dieses Bereiches als Regulierungselement zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser erhalten bleibt.
- der Grünbereich am nördlichen Rand durch eine ergänzende Heckenpflanzung ergänzt wird  
Mit der o.g. Festsetzung wird gesichert, dass der vorhandene Grünzug im Landschaftsbild erhalten bleibt und durch die Flächenergänzung nicht beeinträchtigt wird.
- das Plangebiet eine Abgrünung im Westen erhält  
Mit der o.g. Festsetzung wird gesichert, dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Flächenausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes gemildert wird.
- Teile der vorhandenen Randbegrünung an der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches erhalten bleiben  
Mit der o.g. Festsetzung wird gesichert, dass die vorhandene Grünzäsur im Landschaftsbild zumindest in Teilen erhalten bleibt und die Funktionalität dieses Bereiches als Element der Landschaftsausstattung erhalten bleibt.
- im südlichen Bereich der privaten Grünfläche PG 3 im Bereich der zu Gunsten des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eine Zufahrtmöglichkeit in einer maximalen Breite von 5,00 m zulässig ist.  
Mit dieser Festsetzung wird die direkte Zufahrt vom Gelände des Regenwasserrückhaltebeckens zu dem Bereich des Grabens für Pflege- und Instandhaltungsmaßnahmen am Graben, unter Beachtung der naturschutzrechtlichen

Belange, für den Abwasserzweckverband ermöglicht werden können und ein Konfliktpotential auf dem künftigen Betriebsgelände minimiert werden.

- die beiden vorhandenen Zufahrten innerhalb der privaten Grünfläche PG 3 zum vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken östlich des Plangeltungsbereiches sind in ihrer vorhandenen Breite für Wartungs- und Pflegearbeiten des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp am vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken zu erhalten und von Begrünung frei zu halten.  
Mit dieser Festsetzung werden die vorhandenen Zufahrten aus dem Plangebiet zum Bereich des bestehenden Regenwasserrückhaltebeckens (außerhalb des Plangebietes) für Wartungs- und Pflegemaßnahmen des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp weiterhin gesichert.

### 3.6 Festsetzungen zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen, Biotop- und Artenschutz

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt (siehe Teil 3 der Begründung).

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

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist dieser Ausgleich nicht möglich. Die Ausgleichsfläche für diesen Bebauungsplan befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches. Der Bebauungsplan enthält daher eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB, mit der der Ausgleich festgesetzt wird:

Dem Umweltbericht wird eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des LUNG M-V (1999, 2002) beigefügt. Dazu wird ein Bestands- und Eingriffsplan beigefügt, aus dem die beabsichtigten Eingriffe in Natur und Landschaft zu entnehmen sind. Zum Ausgleich der geplanten Eingriffe wird eine Hecke am Nordrand des Geltungsbereichs ergänzt (PG 5) und eine Hecke am Westrand des Geltungsbereichs neu angepflanzt (PG 6).

In dem Bereich der externen Ausgleichsfläche (Teilfläche des Flurstücks 13/4 der Flur 8 der Gemarkung Ludwigslust) wird eine Fläche von 2,5 ha festgesetzt, die für Bodenbrüter zum Brüten geeignet. Die Fläche ist geeignet, die zum Ausgleich notwendigen CEF-Maßnahmen (lt. Wikipedia: continuous ecological functionality-measures, sinngemäß: Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) realisieren zu können.

Auf einer ergänzenden Fläche, ebenfalls eine Teilfläche aus dem Flurstück 13/4 der Flur 8 der Gemarkung Ludwigslust, wird auf einer Fläche von 3.500 m<sup>2</sup> ein Wald aus standortheimischen Baumarten angepflanzt. Ergänzend werden in diesem Bereich Waldsäume in einer Breite von 7,5 m aus standortheimischen Straucharten angelegt, in den 20 standortheimische Laubbäume gepflanzt werden. Der Abstand des anzulegenden Waldsaumes darf 2,50 m zu angrenzenden Fahrwegen nicht unterschreiten.

Die Entwicklungspflege dauert über 5 Jahre bis zu gesicherten Kultur.

Die Anpflanzung von 20 Hochstämmen im Waldsaum dient dem Ersatz für die im Geltungsbereich bereits vorgenommenen Baumfällungen. Dazu wurden durch den Landkreis Ludwigslust-Parchim in der am 02.02.2015 erteilten „naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung zur Fällung von 6 Bäumen“ im Plangebiet (Az.: 68.671 Q 0694 02-15) und durch die Stadt Ludwigslust in der am 03.02.2015 erteilten Ausnahmegenehmigung zur Fällung von 10 Bäumen die Ersatzpflanzung von insgesamt 20 einheimischen standortgerechten Laubbäumen beauftragt. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode vorzunehmen, die der Baumabnahme folgt. Eine fünfjährige Entwicklungspflege ist zu gewährleisten und die Pflanzung dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist ein entsprechender Ersatz in gleicher Art und Qualität zu leisten.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt. Die Stadt und der Vorhabenträger regeln im Durchführungsvertrag die Modalitäten zur Durchführung der Maßnahme.

#### Biotopschutz

Von der Planung sind 677 m<sup>2</sup> einer gemäß §20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützten Baumhecke durch Verlust betroffen. Daher wird parallel zum B-Plan-Verfahren wurde ein Antrag auf Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz an den Landkreis Ludwigslust-Parchim gestellt, der mit Bescheid vom 30.07.2015 genehmigt wurde. In der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird der Verlust

der geschützten Baumhecke gesondert ausgewiesen. Es werden funktional gleichwertige Maßnahmen zugeordnet. Die o.g. geplanten Ausgleichsmaßnahmen (Ergänzung und Anpflanzung einer Feldhecke, Anpflanzung eines Waldsaums) sind für den funktional gleichwertigen Ausgleich der Baumhecke geeignet.

#### Spezieller Artenschutz

Dem Umweltbericht wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als gesonderte Unterlage beigelegt, dem u.a. das Merkblatt des LUNG M-V zum Artenschutz in der Bauleitplanung mit zugrunde gelegt wird. Betrachtet werden sowohl die Eingriffs- als auch die Ausgleichsflächen. In der Relevanzprüfung werden auf der Grundlage der durchgeführten Biototypenkartierung diejenigen europarechtlich geschützten Arten ermittelt, die von der Planung artenschutzrechtlich betroffen sein können. Alle zu fällenden Bäume wurden artenschutzbezogen auf Vorkommen von Brutvogelhöhlen, Fledermausquartieren und Vorkommen holzbewohnender Käfer fachgutachterlich untersucht; es wurden keine entsprechenden geschützten Artvorkommen festgestellt. Aufgrund der Überplanung von Ackerflächen und der Gehölzverluste kann die Betroffenheit von Brutvögeln, die in diesen Biotopen nisten, nicht ausgeschlossen werden. Es werden daher Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und zur Ökologischen Baubegleitung festgelegt, um die artenschutzrechtlichen Verbote einzuhalten.

Entsprechend des Prüfvermerks der Naturschutzbehörde zum Artenschutzfachbeitrag wird festgestellt, dass die Planaufstellung und die plangerechte Realisierung des Vorhabens voraussichtlich nicht zum Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG führt.

Die in den Maßnahmenfestlegungen / Maßnahmenblättern zum AFB (siehe S. 50) unter Punkt 1, Punkt 2 mit Anmerkungen und Punkt 3 dargestellten Vermeidungsmaßnahmen

- Mit Jahreszeitlicher Befristung und räumlich-zeitlicher Steuerung der Baufeldfreimachung, den Kontrollen sowie den artenschutzfachlichen Ersatzmaßnahmen des AFB (CEF - vorgezogenen Maßnahmen für Bodenbrüter)
- Ökologische Bauüberwachung für die Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung mit Einbeziehung der Behörden

sind einzuhalten.

Auf die Eigenverantwortlichkeit der planaufstellenden Institution, des Planers, des Bauherrn und Verantwortlicher wird hingewiesen. Hierzu zählen auch die Einhaltung der Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetz mit den Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.

Auf die Vorschriften des § 19 BNatSchG zur Umweltschadenshaftung und Enthaftung Verantwortlicher durch zuvor ermittelten nachteiligen Auswirkungen von Tätigkeiten einer verantwortlichen Person nach Genehmigung oder Zulassung durch die zuständige Behörde wird hingewiesen. Die Enthaftung kann für den dargelegten Umfang des Fachbeitrages nach Prüfung durch die zuständige Behörde und bei Einhaltung der im Fachbeitrag getroffenen Maßnahmenfestlegungen erlangt werden. Andere Sach- oder datenlagen oder deren nachträgliche Kenntnis erfordern eine eigenverantwortliche Berücksichtigung durch die verantwortliche Person.“

Der Bereich der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme befindet sich im östlichen Stadtgebiet von Ludwigslust, östlich der Eisenbahntrasse in einem im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellten Bereich. Die festgesetzte Maßnahme entspricht damit den von der Stadt Ludwigslust definieren Entwicklungszielen bzgl. der Landschaftsentwicklung.

In diesem Bereich befand sich ehemals ein Tanklager. Vor Beginn der Arbeiten ist die Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes einzuholen. Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/Müllablagerungen, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen.

Im Durchführungsvertrag schließt die Stadt Ludwigslust mit dem Vorhabenträger die entsprechende Vereinbarung zur Absicherung der Vorbereitung, Finanzierung, Durchführung und Entwicklungs- und Gewährleistungspflege für die Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches entsprechend der Zuordnungsfestsetzung 11. im Teil B: Text.

In der Nähe der geplanten Ausgleichsfläche östlich der Eisenbahntrasse befindet sich eine Gashochdruckleitung. Darauf ist bei der Vorbereitung und Durchführung der Arbeiten abzustellen.

### **3.7 Festsetzungen zu gestalterischen Maßnahmen**

Mit dem Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen entsprechend § 86 LBauO M-V getroffen. Diese Festsetzungen beziehen sich auf die Einordnung von Werbeträgern und deren Beleuchtung und auf die Höhe von Grundstückseinfriedungen im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Bauernallee.

Es wird festgesetzt, dass

- die Höhe der Werbeanlagen 6,00 m nicht überschreiten darf,
- nur Werbeträger ohne wechselndes oder flimmerndes Licht zulässig sind und
- Einfriedungen im Zufahrtsbereich zur Baufläche von der Erschließungsstraße Bauernallee bis zu einer Höhe von 2,00 m, bezogen auf die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße Bauernallee, zulässig sind.

Diese Festsetzungen orientieren sich am Festsetzungskatalog des bestehenden Bebauungsplanes TE 1, Gewerbegebiet Süd (hier: Werbeanlagen bis 6,00 m Höhe zulässig, keine Werbung mit laufender Schrift, Einfriedungen bis 2,00 m Höhe zulässig, Begleitgrün zwischen Baugrenze und Erschließungsstraße bis max. 0,70 m Höhe zulässig).

Es wird damit sichergestellt, dass die gleichen gestalterischen Forderungen an die hinzutretenden Gewerbegebietsflächen gestellt werden, wie sie bereits im vorhandenen Gewerbegebiet angesetzt wurden. Damit ist die gestalterische Qualität auch dieser neuen Gewerbegebietsflächen gesichert.

## **4. Erschließung**

### **Verkehrerschließung**

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes TE6 wird ausschließlich über eine Anbindung an die gemeindliche Erschließungsstraße Bauernallee (Wendehammer) an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Notwendig werdende Verkehrsbeschilderung ist mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen bzw. ein Verkehrszeichenplan ist zur Anordnung einzureichen.

Resultieren aus der hier vorgestellten Maßnahme Bauarbeiten, die sich auf den Straßenverkehr auswirken, so gilt gemäß § 45 (6) StVO Folgendes: Die Unternehmer müssen – die Bauunternehmer unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans – von der zuständigen Behörde eine verkehrsrechtliche Anordnung einholen. Soweit zutreffend sind Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast bei der zuständigen Verkehrsbehörde einzureichen.

Im Zuge der Entwicklung der Betriebsfläche des Vorhabenträgers werden funktionelle und damit auch betriebsinterne Wegebeziehungen zwischen dem bestehenden und dem hinzutretenden Betriebsgelände entwickelt werden.

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Freihaltetrasse im Norden des Plangebietes lässt die Möglichkeit offen, ggf. in weiterer Perspektive eine Erweiterung des Gewerbebestandes nach Westen vorzunehmen. Dies ist aber nicht Gegenstand dieser Planaufstellung.

Der hinzutretende Verkehr durch die zu erwartenden Kapazitätserhöhung ist gebietstypisch, für ein Gewerbegebiet nicht erheblich, und daher für den Anschluss des Grundstückes an das gemeindliche und übergeordnete Straßennetz nicht bedeutsam.

### **Ableitung von Niederschlägen**

Der Plangeltungsbereich befindet sich nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

Das im Plangeltungsbereich anfallende unverschmutztes Niederschlagswasser, entsprechende Öl- und Schwimmstoffabscheider im Entwässerungssystem sind vorzuschalten, wird auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden. Die Aufnahmefähigkeit des anstehenden Bodens ist gewährleistet (siehe Anlage 1 - Auszug aus dem Bodengutachten für das unmittelbar östlich angrenze Baugrundstück).

### **Wasserversorgung und Abwasserbehandlung, Löschwasserversorgung**

Durch die mit diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Anlagen ist eine geringe Erhöhung der notwendigen Trinkwassermenge bzw. anfallenden Abwassermenge zu erwarten.

Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz als auch an die öffentlichen Schmutzwasserbeseitigungsanlagen in der Bauernallee ist möglich.

Die Löschwasserversorgung der hinzutretenden gewerblichen Baufläche erfolgt über das städtische Hydrantennetz in der Bauernallee.

Es wird darauf hingewiesen, dass über das öffentliche Trinkwassernetz nur der Grundschutz gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 entsprechend der vorhandenen Hydranten gewährleistet werden kann.

Darüber hinaus entstehende Bedarfe sind durch den Vorhabenträger durch Anlegen von entsprechenden Bohrbrunnen abzudecken und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.

Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß LBauO M-V, BrSchG M-V und Arbeitsblatt W 405 der DVGW von 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) über 2 Stunden ist sicherzustellen. Hierbei ist ein Löschbereich von 300 m zu erfassen.

Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Die Löschwasserversorgung erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Ludwigslust-Grabow GmbH über Hydranten in der Stichstraße der Bauernallee. Um den zulässigen Löschwasserbereich von 300 m einhalten zu können ist ggf. im Rahmen der Erschließungsplanung ein zusätzlicher Hydrant vorzusehen. Die Wasserentnahmestelle befindet sich im öffentlichen Straßenraum, der für die entsprechenden Löschfahrzeuge befahrbar ist.

Sollten wegen der ggf. spezieller Bedarfe der hinzutretenden Nutzung zusätzliche Bohrbrunnen in der gewerblichen Fläche für die Löschwasserversorgung notwendig werden, ist dieses entsprechend des Hinweises der Behörde bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

### **Gasversorgung**

Der Standort ist an das städtische Gasversorgungsnetz angeschlossen.

Notwendige Leistungs- und Netzerweiterungen, die sich aus dem Leistungserfordernis der geplanten Anlagen am Standort ergeben werden, sind frühzeitig im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit dem Versorger abzustimmen.

In der Nähe der geplanten Ausgleichsfläche östlich der Eisenbahntrasse befindet sich eine Gashochdruckleitung. Darauf ist bei der Vorbereitung und Durchführung der Arbeiten abzustellen.

### **Elektroenergieversorgung**

Der Standort wird durch das vorhandene Elektroenergienetz versorgt.

Notwendige Leistungs- und Netzerweiterungen, die sich aus dem Leistungserfordernis der geplanten Anlagen am Standort ergeben werden, sind frühzeitig im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit dem Versorger abzustimmen. Das Platzangebot für eine ggf. notwendige neue Trafostation bzw. die notwendigen Leitungstrassen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorhanden.

### **Müllabfuhr**

Die Abfallentsorgung (sehr geringe Mengen Hausmüll) für die neuen Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt im Rahmen der geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis als öffentlichem – rechtlichem Entsorgungsträger. Das zukünftige Baugrundstück liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche und ist für Entsorgungsfahrzeuge zugänglich.

Die Entsorgung betrieblicher Abfälle aus dem Produktionsprozess erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zur Abfallentsorgung.

### **Telekommunikationsanlagen**

Das Grundstück ist an die Telekommunikationsnetze angeschlossen.

## 5. Hinweise

### 1. Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Aus archäologischer Sicht sind jedoch jederzeit Funde möglich, daher ist folgende Auflage einzuhalten:

Erfordert das geplante Vorhaben nach anderen gesetzlichen Bestimmungen als dem Denkmalschutzgesetz M-V eine Planfeststellung, Genehmigung, Erlaubnis, Bewilligung, Zulassung oder Zustimmung, so schließt diese Entscheidung die Genehmigung nach § 7 Abs. 1 DSchG M-V ein. Voraussetzung ist, dass die zuständige Genehmigungsbehörde zuvor das Einvernehmen mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege zum jeweiligen Vorhaben hergestellt hat.

Da bei den Erdarbeiten jederzeit neue archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, wird folgender Hinweis gegeben.

#### Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 6.01.1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVBl. M-V S. 383,392), der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust- Parchim anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

### 2. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

### 3. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

Werden im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind besteht in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) die Verpflichtung, der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hierüber Mitteilung zu machen.

### 4. Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

### 5. Munitionsfunde

In Mecklenburg-Vorpommern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK erhältlich. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Ausführung empfohlen.

#### 6. Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

#### 7. Geodätische Festpunkte

In dem Änderungsbereich können sich ggf. geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V befinden.

Diese sind bei geplanten Baumaßnahmen zu schützen und dürfen nicht verändert oder entfernt werden.

Bei geplanten Bauarbeiten im Nahbereich dieser Festpunkte ist das Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, zu benachrichtigen.

#### 8. Gewässerschutz

Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich die Gewässer zweiter Ordnung 67 und 69 (westlich) sowie das Gewässer 1504605 (nördlich). Der Zufluss aus dem Plangebiet zu den Gewässern zweiter Ordnung 67 und 69 bleibt dem Plangebiet bleibt unverändert.

Das Gewässer 1504605 befindet sich nördlich des Plangeltungsbereiches und wird durch die Planung nicht berührt.

Die Freihaltung der Gewässer zweiter Ordnung WL-Nr. 67 und 69 sowie des Gewässers 1504605 gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einschließlich des Gewässerschutzstreifens, ist bei der Umsetzung von Planvorhaben zu berücksichtigen.

Erhöhen sich die Kosten der Unterhaltung der Gewässer, weil die Errichtung einer Anlage in, an oder über ein Gewässer sie erschwert, so hat der Eigentümer der Anlage dem Unterhaltungspflichtigen des Gewässers die Mehrkosten zu ersetzen. Dazu ist auch verpflichtet, wer die Unterhaltung durch Errichtung von Anlagen jeglicher Art erschwert (§65 LWaG M-V).

#### 9. Bergbaurechte

Vom Bergamt Stralsund darauf hingewiesen, dass sich der Plangeltungsbereich im Bewilligungsfeld „zur Nutzung von Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“, befindet. Die Grenze des Bewilligungsfeldes befindet sich direkt südlich des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Der Bergbauberechtigte ist die Firma HanseWerk AG, Allermöhler Deich 449, 21037 Hamburg.

Das Bewilligungsfeld erstreckt sich, entsprechend der übergebenen Übersichtskarten, sehr großflächig von

im Norden: Dümmer, Pampow, südlicher Rand Schwerin

im Westen: Dümmer, Hagenow, Redefin

im Süden: Leussow, Groß Laasch

im Osten: Schwerin, Banzkow, Brenz

In der Planzeichnung ist nachrichtlich gekennzeichnet, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Bewilligungsfeldes Schwerin-Ludwigslust befindet.

Entsprechend der vom Bergamt Stralsund ist die Grenze des Bewilligungsfeldes in die Planzeichnung zu übernehmen und in der Planzeichenerklärung zu erläutern. Ca. 390 m<sup>2</sup> des Plangeltungsbereiches (26.200 m<sup>2</sup>) befinden sich nicht im Bewilligungsfeld.

Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden sowohl das Bergamt Stralsund als auch der Inhaber der Bergbaurechte, die HanseWerk AG, beteiligt. Vom Bergamt Stralsund liegt eine Stellungnahme vom 29.06.2015 vor, von der HanseWerk AG liegt keine diesbezügliche Stellungnahme vor.

Das Bergamt Stralsund verweist auf seine o.g. Stellungnahme vom 14.01.2015 und erklärt, dass aus Sicht des Bergamtes Stralsund keine weiteren Einwände oder ergänzende Anregungen vorgebracht werden.



#### 10. Immissionsschutz

Während der Realisierungsphase der Baumaßnahme sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen VwV - vom 19. August 1970 durchzusetzen.

Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Gemäß des § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder sind bzgl. der vorhandenen 110-kV-Freileitung und ggf. hinzutretender Leitungssysteme oder Anlagen, die entsprechenden Schutzabstände einzuhalten, damit eine unzulässige Beeinflussung bzw. eine Schädigung von Personen ausgeschlossen wird. Dies ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Die Anordnung der Sammler, der Kontroll- und Einlaufschächte sowie ggf. notwendiger Pumpstationen für die Entwässerung hat so zu erfolgen, dass eine Belästigung durch Lärm und Gerüche ausgeschlossen wird.

#### 11. Nutzung landwirtschaftlicher Flächen“

Die betroffenen Landwirte müssen rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme unterrichtet werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für die Ernte und den Feldbau treffen können. Versehentlich durch die geplante Maßnahme zerstörte Drainagen in landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wieder herzustellen oder in geeigneter Weise umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer versehentlich zerstörter Drainagen ist unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 12. Gesetzlicher Biotopschutz

Die Flächen PG 1, PG 2 und PG 4 unterliegen dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

#### 13. Hinweise zur Beachtung des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Baufeldräumung:

Zur Vermeidung baubedingter Störungen oder Tötungen von Individuen Europäischer Vogelarten bzw. der Zerstörung von Gelegen / Eiern muss die Baufeldfreimachung bzw. der Beginn vorbereitender Arbeiten außerhalb der Brutzeit (März – August) der Arten erfolgen.

• Falls innerhalb der Brutzeit die Baufeldräumung durchgeführt werden soll, muss die Baufläche direkt vor Beginn der Arbeiten durch eine für Vögel sachverständige Person abgesucht werden. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Wenn nachweislich keine genutzten Nester vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung beginnen. Falls genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind, und mit den Arbeiten vor dem Ende der Nutzung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten begonnen werden soll, ist ein Ausnahmeantrag an die Naturschutzbehörde zu stellen und dessen Bescheidung dann für das weitere Vorgehen maßgeblich.

Rodungsarbeiten:

Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Gehölzrodungen haben innerhalb des gem. BNatSchG zulässigen Zeitraums (Anfang Oktober bis Ende Februar) mit ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

### **6. Realisierung des Bebauungsplanes, bodenordnerische Maßnahmen und Kostenübernahmen**

Die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes TE6 soll zeitnah erfolgen, da seitens des Vorhabenträgers ein dringendes unternehmerisches Interesse zur Neuordnung des bestehenden Betriebes und zur Kapazitätserweiterung der Produktion bestehen.

Zur Umsetzung der Zielstellung der Planung werden ggf. bodenordnerische Maßnahmen notwendig werden.

Die Kosten der Planumsetzung sowie die Kosten der Planung und weitere ggf. weitere entstehende Kosten, z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, werden durch die Begünstigten der Planung übernommen.

## 7. Kennziffern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 2,62 ha.		
Geltungsbereich	insgesamt	26.152 m <sup>2</sup>
eingeschränktes Gewerbegebiet	eGe	22.845 m <sup>2</sup>
Grünflächen		3.307 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	PG 1	136 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	PG 2	153 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	PG 3	636 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	PG 4	766 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	PG 5	459 m <sup>2</sup>
private Grünfläche	PG 6	1.157 m <sup>2</sup>

## 8. Arbeitsvermerke

Die Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan TE6 wurde durch die Stadtvertretung am ..... gebilligt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan TE6 wurde durch den Vorhabenträger in Zusammenarbeit mit der Stadt Ludwigslust und dem

Architekturbüro Bürger  
Dipl.-Ing. Wolfgang Bürger  
Mozartstraße 17  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385 / 79 99 50  
Fax: 0385 / 79 99 51  
E-Mail: Architekt-Buerger@t-online.de

erarbeitet.

Der Umweltbericht wurde durch BHF Bendfeldt Hermann Franke Landschaftsarchitekten GmbH, Landschaftsarchitekt Christian Beste und Dipl.-LaÖk Sandra Blome, Platz der Jugend 14, 19053 Schwerin, Tel. 0385 / 734264, erarbeitet.

aufgestellt:

.....  
Reinhard Mach  
- Bürgermeister -

## Teil 2: Anlagen

- Anlage 1 Auszug aus der Baugrundbewertung zum bebauten Grundstück des Vorhabenträgers, Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, , Mai 2013
- Anlage 2 Auszug der Immissionsprognose - Lärm, Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse, Am Störtal 1, 19063 Schwerin, 16.10.2014
- Anlage 3 Übersichtsplan zu Gewässern zweiter Ordnung und Gewässern im Nahbereich des Plangebietes (Quelle: Wasser- und Bodenverband Unteres Elde)
- Anlage 4 Übersichtsplan zu Bergbaurechten „zur Nutzung von Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“, Quelle: Bergamt Stralsund