

Amtliche Bekanntmachung

## **Satzung der Stadt Ludwigslust über den Bebauungsplan LU 29 „Georgenhof Ost“**

Hier: Bekanntmachung der Präzisierung des Aufstellungsbeschlusses und Beschluss über den Entwurf sowie die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 und 4 jeweils Abs. 2 BauGB

### **a) Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust hat auf ihrer Sitzung am 20.02.2019 den Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2016 hinsichtlich des Geltungsbereiches präzisiert. Bezüglich des Planungsziels (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) gibt es keine Änderungen.

Der Geltungsbereich der Satzung der Stadt Ludwigslust über den Bebauungsplan LU 29 „Georgenhof Ost“ umfasst ca. 4,14 ha und wird wie im Übersichtslageplan (siehe Anlage) dargestellt begrenzt durch

im Norden: vorhandene Kleingärten  
im Osten: die Eisenbahntrasse Ludwigslust – Parchim  
im Süden: den Spielplatz und die Wohngrundstücke Laascher Weg  
im Westen: Bereich Wohngebiete „Georgenhof“ und „Am Wasserwerk“ und Weg „Am Georgenhof“

Betroffen sind folgende Flurstücke der Gemarkung Ludwigslust, Flur 6,  
Flurstücke vollständig: 269, 270  
Teile der Flurstücke: 266/5, 268/2, 271/13

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung entsprechend § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) und wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wird dieser bezüglich des Geltungsbereiches präzisierte Aufstellungsbeschluss hiermit ortsüblich entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Ludwigslust bekannt gemacht.

Weiterhin wird der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung im Internet unter <https://www.ludwigslust.de/wirtschaft-und-gewerbe/stadtentw-00001/bebauungsplaene/> eingestellt.

### **b) Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Stadtvertretung Ludwigslust hat auf ihrer Sitzung am 20.02.2019 den Entwurf der Satzung der Stadt Ludwigslust über den Bebauungsplan LU 29 „Georgenhof Ost“ für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf der Satzung, einschließlich der dazugehörigen Begründung, und

- das vorliegende Gutachten bzgl. der Belange des Immissionsschutzes, Ingenieurbüro für Umwelttechnik Peter Hasse, 08.01.2019,
- die Baugrunduntersuchung, asphalt-labor Arno J Hinrichsen GmbH & Co, Zweigniederlassung Schwerin, Anthony-Fokker-Straße 3, 19061 Schwerin, 19.09.2018,

liegen **vom 11.03.2019 bis 12.04.2019**

in der Stadtverwaltung der Stadt Ludwigslust, Fachbereich Stadtentwicklung und Tiefbau, Schloßstraße 38, 19288 Ludwigslust, während der Öffnungszeiten

Mo: 9.00 - 12.00 Uhr  
Di: 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 17.45 Uhr  
Mi: geschlossen  
Do: 9.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 15.45 Uhr  
Fr: 9.00 - 12.00 Uhr

zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Dort kann sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten. Weiterhin wird der Öffentlichkeit im Zeitraum der Auslegung der Entwurfsunterlagen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Stellungnahmen können schriftlich oder mündlich zur Niederschrift, bei der Stadt Ludwigslust, Schloßstraße 38 in 19288 Ludwigslust, abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung der Stadt Ludwigslust über den Bebauungsplan LU 29 unberücksichtigt bleiben können.

Mit dieser Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass die Satzung der Stadt Ludwigslust über den Bebauungsplan LU 29 „Georgenhof Ost“ ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB ist. Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der Plangeltungsbereich umfasst weitestgehend einen zum Teil ehemals durch Kleingärten genutzten Bereich und grenzt direkt an überwiegend bereits bebaute Wohngrundstücke – mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils – bzw. die öffentliche Verkehrsfläche „Zum Georgenhof“.

Die Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches wird zur Abrundung der Eigenheim-Bebauungsstruktur nutzbar gemacht. Die baulichen Strukturen am Gesamtstandort werden funktionell und baulich nachverdichtet.

Die ausgewiesene Fläche befindet sich in einem Bereich, der im wirksamen Flächennutzungsplan noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt ist. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben:

- Planungseintritt vor dem 31. Dezember 2019
- Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern
- Herstellung der Zulässigkeit von Wohnnutzungen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen
- es steht zu erwarten, dass der Satzungsbeschluss bereits vor dem Stichtag 31.12.2021 erfolgen wird.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches umfasst nach grafischer Ermittlung auf der Planzeichnung ca. 41.400 m<sup>2</sup>. Die Fläche für das Allgemeine Wohngebiet umfassen davon ca. 28.450 m<sup>2</sup>. Bei der mit dem Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 ergibt sich eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 9.958 m<sup>2</sup>.

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Plangeltungsbereiches wird bei Umsetzung der Planung gesichert. Sowohl die verkehrliche als auch die stadttechnischen Anschlussbereiche sind vorhanden.

Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes unterscheiden sich nicht wesentlich vom Zulässigkeitsmaßstab der umgebenden Bebauung. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Mit der Planung wird kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht M-V unterliegt.

Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der Bestandteil der Planung ist, werden die Belange des Artenschutzes bewertet. Auf das Vorhandensein von geschützten Zauneidechsen im Plangebiet reagiert der Bebauungsplan durch die Festsetzung von vorgezogenen CEF-Maßnahmen (= continuous ecological functionality-measures, Übersetzung etwa: Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion), hier: Evakuierung und Verbringung zu einem geeigneten Ersatzhabitat. Das vorgenannte Ersatzhabitat bietet auch den vom Eingriff betroffenen Heuschreckenarten einen geeigneten Ersatz-Lebensraum.

Der Verlust von Fledermausquartieren wird durch die Schaffung von acht Fledermauskästen im Nahbereich des Eingriffs als vorgezogene CEF-Maßnahme ausgeglichen werden.

Die Stadt Ludwigslust geht davon aus, dass entsprechend der o.g. Bewertungen keine weitere Betroffenheit von geschützten Arten mit der Vorbereitung und Umsetzung der Planung zu befürchten ist bzw. durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Maßnahmen getroffen werden, sodass negative Folgewirkungen ausgeschlossen sind.

Es kann damit aufgrund des Verweises auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die Auslegung des Entwurfes der Satzung der Stadt Ludwigslust über den Bebauungsplan LU 29 „Georgenhof Ost“ wird hiermit ortsüblich entsprechend der Hauptsatzung bekannt gemacht.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen werden zusätzlich im Internet unter <https://www.stadtludwigslust.de/wirtschaft-und-gewerbe/stadtentw-00001/bebauungsplaene/> eingestellt.

Ludwigslust, den 21.03.2019

Reinhard Mach  
Bürgermeister

- Siegel -

Anlage: Übersichtslageplan