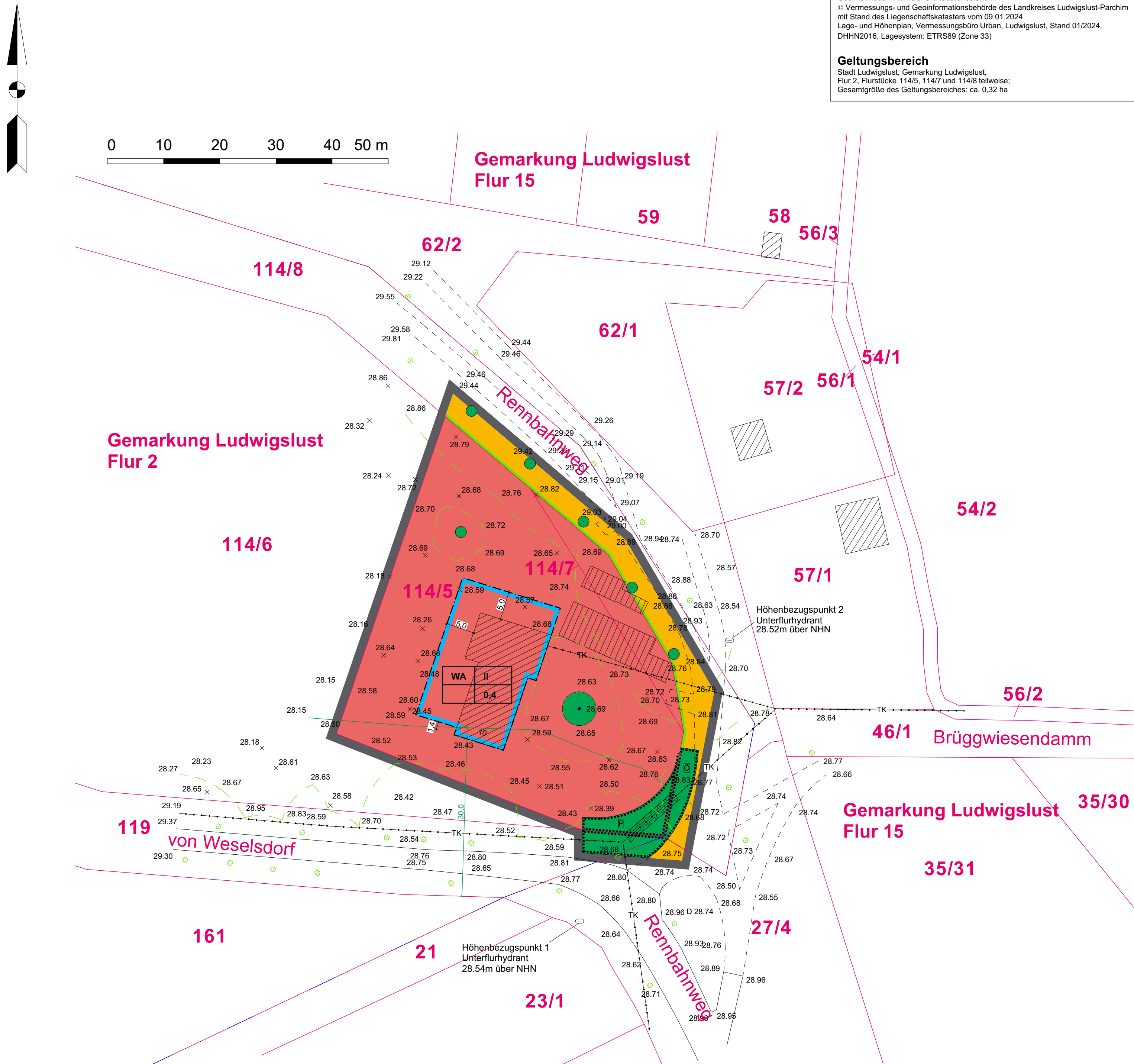


Stadt Ludwigslust, Bebauungsplan LU 43 "Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg"

Teil A Planzeichnung (M 1: 500)



Plangrundlage
Geoinformation: ALKIS®-Grunddatenstand MV
© Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim
mit Stand des Liegenschaftskatasters vom 09.01.2024
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Urban, Ludwigslust, Stand 01/2024,
DHHN2016, Lagesystem: ETRS89 (Zone 33)

Geltungsbereich
Stadt Ludwigslust, Gemarkung Ludwigslust,
Flur 2, Flurstücke 114/5, 114/7 und 114/8 teilweise;
Gesamtgröße des Geltungsbereiches: ca. 0,32 ha

Teil A -Planzeichnung
Zeichenerklärung - Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,40 Grundflächenzahl (GRZ)

WA	II
	0,40

Nutzungsschablone

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und Erhaltung von Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen

Flächen zum Erhalt von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

private Fläche

öffentliche Fläche

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, nachrichtlich)

oberirdische Leitung

Freileitung Telekommunikation

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9
Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Deutschen Telekom
Technik GmbH deren Rechtsnachfolger

Darstellung ohne Normcharakter (Planunterlage)

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Flurstücksbezeichnung

Bemaßung in Meter

vorhandene Gebäude

vorhandene Hausnummer

Begrenzung Verkehrsfläche befestigt

Begrenzung Verkehrsfläche unbefestigt

Hydrant

Höhenpunkt

vorhandener Baum

vorhandene Traufflinie Bäume

Waldbandslinie 30 m

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen
unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO).

1.2 Die maximale Grundflächenzahl ist für das Allgemeine Wohngebiet WA gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,40 begrenzt.
Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Die durch Baugrenzen definierte bebaubare Fläche darf für untergeordnete Bauteile wie Erker und Eingangsbereiche
um maximal 2,00 m in der Tiefe und maxiami 5,00 m in der Breite überbaut werden.

2.2 Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind
auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO).

II. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und
Landschaft

1. Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück erlaubnisfrei zur Versickerung zu
bringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16, 20 BauGB).

2. Der Umbau der Versiegelungen (Plattenbeläge) im Kronentraufbereich (Traufe zzgl. 1,5m) von Bäumen ist nur mit
eingeschränktem Aufbau mit max. 19 cm Aufbautiefe ohne Bordstein zulässig (z.B. Pflaster ohne Randbord auf 4 cm
Splitt 2/8 und max. 5 cm Schotter 0/45, Ausbautiefe 19 cm, ggf. Wurzelbrücken (Suchschachtung notwendig).

3. Die vorhandenen Gehölze in der privaten bzw. öffentlichen Grünfläche (P/O) sind im Bestand zu entwickeln und zu
erhalten. Das bestehende Leitungsrecht ist zu beachten.

4. Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen
außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:
Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden aus dem Ökokonto LUP-045 „Naturwald Tessenow“ (176
KfA) und aus den Ökokonto LUP-062 „Naturwald Tessenow II“ (601 KfA) in der Landschaftszone 5 „Vorland der
Mecklenburgischen Seenplatte“ insgesamt 777 KfA zugeordnet. (Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch
Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der
Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl.
2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des
Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021
(BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl.
M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015
(GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert am 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.03.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des
Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.
Ludwigslust, d.

Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom
27.06.2024, beteiligt worden. Die Zustimmung wurde mit Schreiben vom 01.08.2024 erteilt.
Ludwigslust, d.

Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 15.05.2024 dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung gemäß
§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Ludwigslust, d.

Bürgermeister

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat durch die Einstellung ins Internet und durch eine öffentliche Auslegung in der Zeit
vom 01.07.2024 bis 02.08.2024 stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt und im Internet
unter www.ludwigslust.de.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig
mit Schreiben vom 27.06.2024 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der
Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
Ludwigslust, d.

Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am ____20__ die vorgebrachten Einwendungen, Hinweise und Bedenken geprüft. Der Entwurf des
Bebauungsplanes wurde beschlossen, die Begründung gebilligt und die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Ludwigslust, d.

Bürgermeister

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung,
haben in der Zeit vom ____20__ bis ____20__ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren im Internet eingestellt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann
geltend gemacht werden können, am ____20__ ortsüblich und im Internet bekanntgemacht worden.

Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ____20__ von der
Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil C) wurde am ____20__ gebilligt.
Ludwigslust, d.

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am _____ wird als richtig dargestellt bescheinigt.
Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte.
Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Ludwigslust, d.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

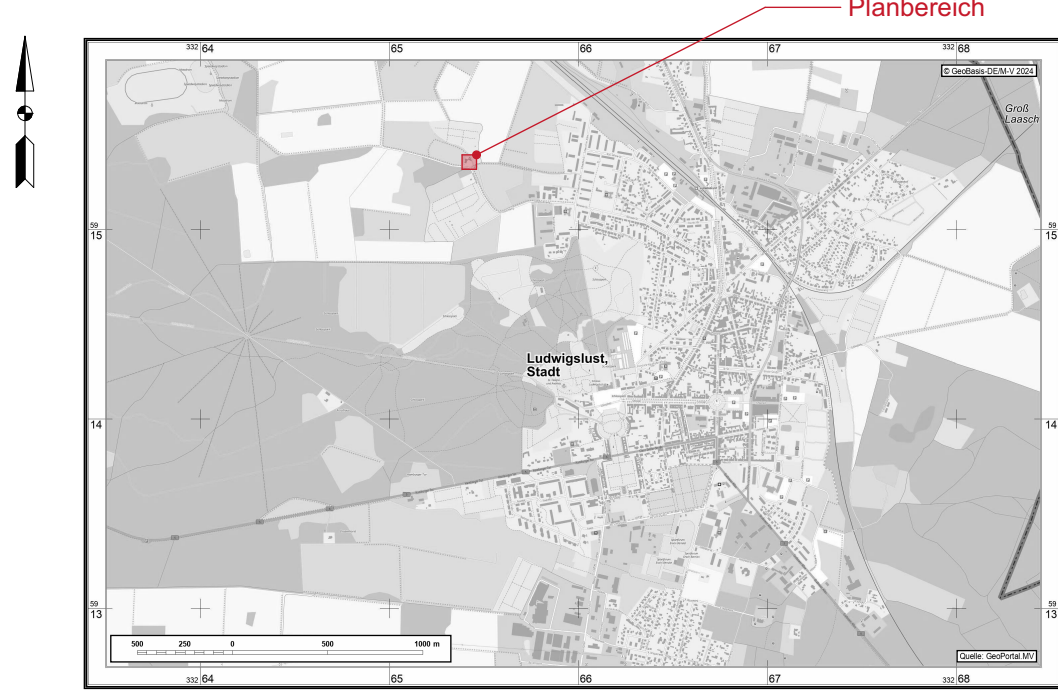
7. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss
der Stadtvertretung vom ____20__ übereinstimmen. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil
A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) werden hiermit ausfertigt.
Ausgefertigt, Ludwigslust, d.

Bürgermeister

8. Die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeit eingesehen werden kann
und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ____20__ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf
die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die
Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 44 BauGB)
hingewiesen worden.
Die Satzung ist am ____20__ in Kraft getreten.
Ludwigslust, d.

Bürgermeister

Übersichtskarte ohne Maßstab (Quelle: GeoPortal: MV)
© GeoBasis-DE/M-V 2024



Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom
03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes
vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) i.V. m. § 86 LBauO M-V in der
Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344),
zuletzt geändert am 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110) wird nach
Beschlussfassung der Stadtvertretung vom ____20__ folgende Satzung
über den Bebauungsplan LU 43 "Umnutzung Sportlerheim
am Rennbahnweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen
Festsetzung (Teil B).

Ludwigslust, d.

Bürgermeister

- Entwurf zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB -

Stadt Ludwigslust
(Landkreis Ludwigslust-Parchim)

Bebauungsplan LU 43
"Umnutzung ehem. Sportlerheim
am Rennbahnweg"

Maßstab: 1: 500

Stand 09/2024

IGP UG (haftungsbeschränkt), Tannenhof 15, 19348 Perleberg

Hinweise ohne Normcharakter Teil 1

- Denkmalschutz
1. Wenn bei Erarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind
diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und
der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes
für Kultur und Denkmalpflege 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 fünf 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 (§ 11
Abs. 3 DSchG M-V).
 2. Im Umgebungsbereich des Vorhabens befinden sich folgende in der Kreidenkmalliste geführten
Baudenkmale: Ludwigslust Waldpark Ludwigsluster Holz
Der konkrete denkmalschutzrechtliche Belang bezieht sich auf die säumende Allee des sog. Rennbahn-
wegs in Richtung Weselsdorf. Für Maßnahmen in diesen Bereichen (Allee Richtung Weselsdorf und am
Baumbestand) ist gemäß § 7 Abs. 1 ff. DSchG M-V eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich,
solange nicht das Erfordernis / Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.
- Bodenschutz
3. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine
Verschmutzung, unnötige Vermineralisierung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden,
Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
 4. Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die
weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet,
konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich
dem Landkreis 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.
- Bergbau
5. Das Plangebiet befindet sich komplett innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für
Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind, im
Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust“. Inhaber dieser Bewilligung ist die Firma HanseWerk AG,
Schlesweg-Hein-Gas-Platz 1, 24511 Quickborn.

Hinweise ohne Normcharakter Teil 2

- Naturschutz
6. Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf die
Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn
der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen
von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden
sofort zu beseitigen.
Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder
mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die
Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene
Schadstoffe der Zuordnungswert Z der LAGA einzuhalten.
 7. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.dgl. sollen auf zukünftig befestigte
Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B.
Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen.
Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für
deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen.
Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie
Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatzen, geprüft werden.
 9. Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver
Bodenschutz.
Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen.
Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in
Gewässer eingeleitet oder abgeschwennt werden.
 10. Gehölzschutz:
Bei der Erhaltung der Alleebäume und auch aller anderer geschützten Einzelbäume ist zu
berücksichtigen, dass der Wurzelbereich (Bodenoberfläche unter der Krone von Bäumen
(Kronentraufbereich) zuzüglich 1,5 m, bei Säulenform zuzüglich 5 m nach allen Seiten) nicht geschädigt
wird. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen
gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920), Richtlinien zum Schutz von
Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) und Hinweise zum Artenschutz beim
Bau von Straßen (H ArbB)) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der
geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen
der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
 11. Artenschutz:
- Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Fledermaus ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden
eine protokollierte Kontrolle (Kot / Umsparungen) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei
Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung
und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.
- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen,
energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum
von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Sicherheitsrelevante notwendige
Abweichungen (Arbeitsschutz) sind nachzuweisen.
- Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Avifauna ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine
protokollierte Kontrolle (Nester) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere
Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-
Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.