

Stadt Ludwigslust,  
Landkreis Ludwigslust-Parchim

**Bebauungsplan LU 43**  
**„Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“**

Begründung

*Teil 1*

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

erstellt: IGP UG (haftungsbeschränkt)  
Tannenhof 15  
19348 Perleberg

# Inhaltsverzeichnis Begründung Teil 1

<b>1</b>	<b>GEGENSTAND DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass und Erfordernis.....	4
1.2	Planungsziele .....	5
<b>2</b>	<b>LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage, Größe und Topografie.....	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
<b>3</b>	<b>ÖRTLICHE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN.....</b>	<b>6</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	6
3.2	Landes -und Regionalplanung .....	7
<b>4</b>	<b>ANGABEN ZUM PLANGEBIET .....</b>	<b>8</b>
4.1	Gebäudebestand .....	8
4.2	Bestand Erschließungsanlagen .....	9
4.3	Derzeitige Nutzung.....	9
4.4	Naturräumliche Bedingungen .....	9
4.4.1	Geologie.....	9
4.4.2	Böden.....	9
4.4.3	Grundwasser .....	10
4.4.4	Oberflächenwasser .....	10
4.4.5	Altlasten .....	10
4.5	Denkmalschutz .....	10
4.6	Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz .....	11
<b>5</b>	<b>PLANINHALT UND TEXTLICHE FESTSETZUNG.....</b>	<b>12</b>
5.1	Beschreibung des Gesamtprojektes.....	12
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	12
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
5.5	Erschließung .....	14
5.6	Naturschutzfachliche Betrachtungen .....	16
5.7	Geh-, Fahr – und Leitungsrechte.....	18
5.8	Immissionen.....	18
<b>6</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>20</b>
6.1	Auswirkung auf Siedlungsstruktur und auf bestehende Nutzungen .....	20
6.2	Auswirkung auf verkehrliche Situation .....	20
6.3	Auswirkungen auf die Umwelt.....	20
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	20
<b>7</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>VERFAHRENSVERLAUF .....</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....</b>	<b>22</b>

<b>11</b>	<b>BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>22</b>
<b>12</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>23</b>
	<b>Plangrundlage.....</b>	23
	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	23
	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	23

Begründung Teil 2

Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung- Bebauungsplan LU 43  
„Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“, Stand September 2024

K. Jensen in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung,  
Ziegeleiweg 3, 19057 Schwerin, Tel. 0385 4897598-02, Fax 0385 4897598-09

Anlage 01      Abwägung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, Stand 09/2024

# 1 Gegenstand der Planung

## 1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist der Antrag von Privatpersonen bei der Stadt Ludwigslust, das ehemalige Sportlerheim am Rennbahnweg einer neuen Nutzung zuzuführen. Hier soll die vorhandene Bausubstanz zu einem kompletten Wohnhaus umgebaut werden.

Das ehemalige Stadion mit dem dazugehörigen Sportlerheim wird nicht mehr von einem Verein in Anspruch genommen. Das Gelände wurde zwischenzeitlich verkauft. Der Bereich des ehemaligen Stadions wird derzeit als Weide für Pferde genutzt. Das Sportlerheim hat im Erdgeschoss derzeit keine Nutzung. Im Erdgeschoss befinden sich Mehrzweckräume einschließlich Sanitäranlagen und im Dachgeschoss eine Wohnung, die derzeit saniert wird.

Um diese Entwicklung als komplettes Wohngebäude zu gewährleisten und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dabei herzustellen ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

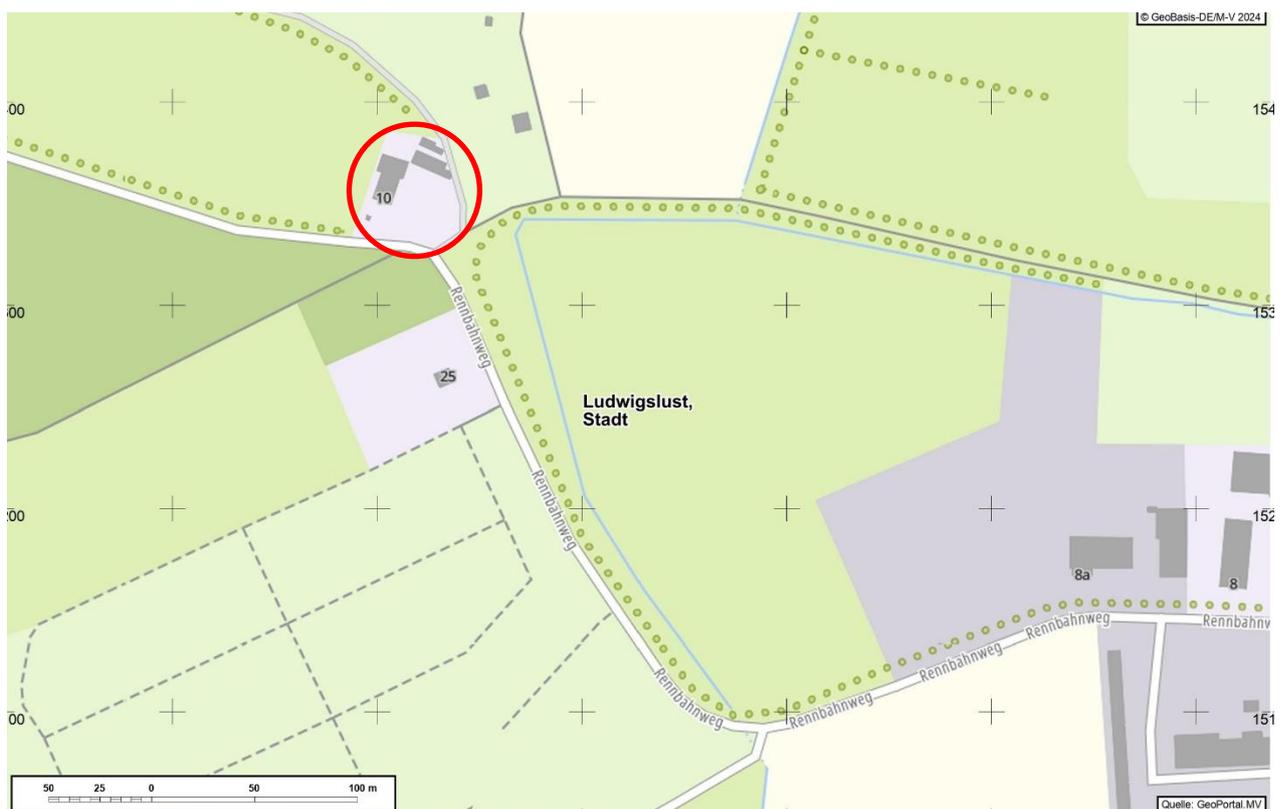


Abbildung 1 Übersichtskarte Bebauungsplangebiet (ohne Maßstab); Quelle: ©GeoBasis-DE/M-V 2024, 02/2024

Das Plangebiet ist derzeit im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust als Sportplatz ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist damit anzupassen.

## 1.2 Planungsziele

Ziel des Bebauungsplanes „Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“<sup>1</sup> ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)<sup>1</sup>. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, das vorhandene Gebäude einer neuen Nutzung, dem Wohnen, zuzuführen.

Der Planbereich stellt die Möglichkeit dar, vorhandene Ressourcen sinnvoll zu nutzen und Neuversiegelungen auf der grünen Wiese zu vermeiden. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Die Planaufstellung dient der Sicherung von Flächen für die Wohnsiedlung und damit für kurze Wege zwischen Arbeiten und Wohnen, zur Festigung und Stärkung der Wirtschaftskraft sowie zur weiteren Belebung der Stadt Ludwigslust.

## 2 Lage und Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage, Größe und Topografie

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortszentrums von Ludwigslust.

Das Plangebiet selbst ist über eine vorhandene Zuwegung vom Rennbahnweg abgehend erreichbar.



Abbildung 2 Blick vom Rennbahnweg auf die Zufahrt zum Plangebiet, Foto St. Schulz, 28.10.2023

Die Größe des Plangebietes insgesamt beträgt ca. 0,32 ha. Das Gelände ist eben und weist geringe Höhenunterschiede auf. Im Mittel liegt die Geländehöhe ca. bei 28,7 m. Die größte Ausdehnung beträgt in nordsüdlicher Richtung ca. 80 m und in westöstlicher Richtung ca. 66 m. Der Planung wurden vermessungstechnische Daten zugrunde gelegt.

---

<sup>1</sup> 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 GESETZ VOM 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

## 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Gemarkung Ludwigslust.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird begrenzt

- ◆ im Norden durch die Teilfläche des Flurstückes 114/8 als Verkehrsfläche des Rennbahnweges;
- ◆ im Osten durch die Teilfläche des Flurstückes 114/8 als Verkehrsfläche des Rennbahnweges; hinter dem Rennbahnweg schließt sich eine Kleingartensiedlung an
- ◆ im Süden durch die Teilfläche des Flurstückes 27/4 der Flur 15 als Verkehrsfläche des Rennbahnweges; Flurstück 119 der Flur 2 ebenfalls als Verkehrsfläche des Rennbahnweges und Flurstück 114/6 der Flur 2 als Weidefläche für Pferde;
- ◆ im Westen durch Flurstück 114/6 der Flur 2 als Weidefläche für Pferde.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Ludwigslust, Flur 2, Flurstücke 114/5, 114/7 und Teilfläche von 114/8.

Hinweis: Die im Vorentwurf zum Bebauungsplan aufgeführten Flurstücke 114/8 und 114/7 sind in den aktuellen Katasterdaten noch nicht enthalten. Hier hat eine Flächenteilung stattgefunden. Die beiden Flurstücke 114/7 und 114/8 sind aus dem Flurstück 114/1 entstanden. Die Übernahme in das Kataster ist beantragt worden.

Die Gesamtgröße beträgt ca. 0,32 Hektar.

## 3 Örtliche und überörtliche Planungen

### 3.1 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Ludwigslust liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) vor. Der Bereich des Bebauungsplangebietes ist als Sportplatz ausgewiesen. Der Bebauungsplan lässt sich damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Er muss im Zuge der Änderung angepasst werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gefasst.

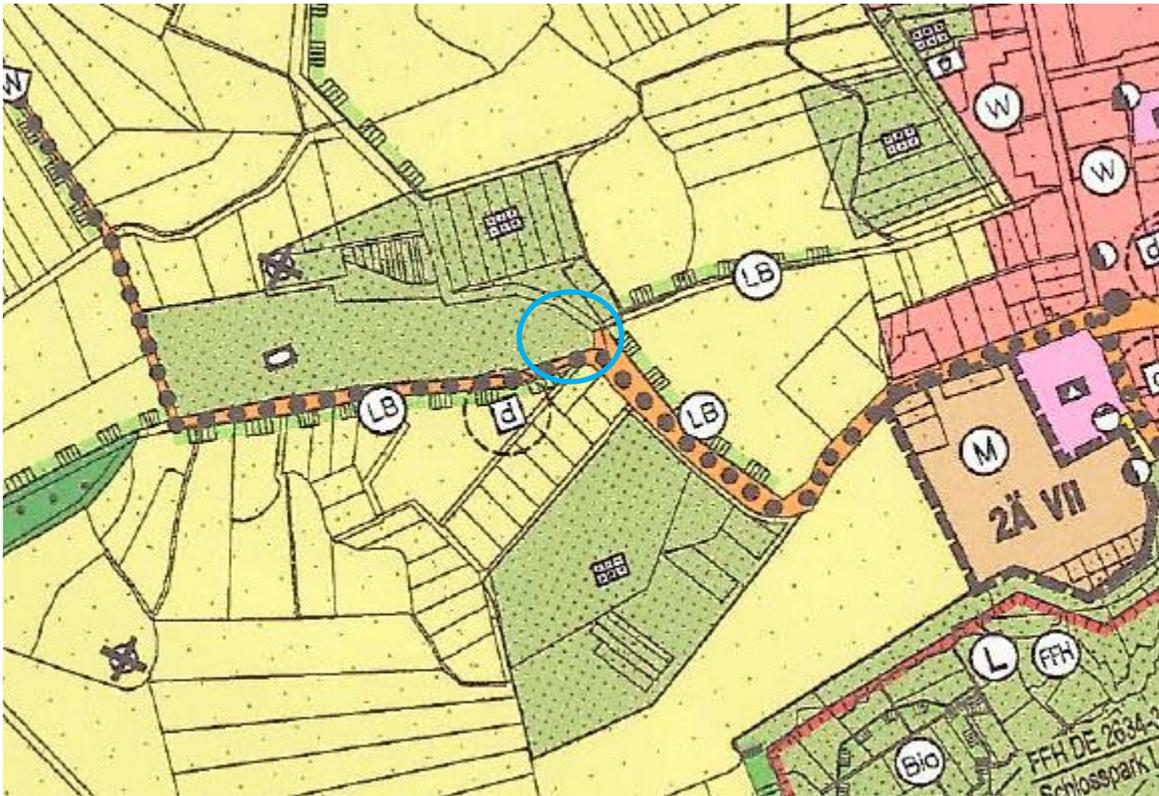


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (3. Änderung, 2006) der Stadt Ludwigslust

### 3.2 Landes -und Regionalplanung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Ludwigslust ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus den Rechtsgrundlagen:

- a) Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. 1 S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- b) Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181)
- c) Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- d) Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM-LVO) vom 31. August 2011 und Landesverordnung zur Feststellung der Teilfortschreibung des RREP WM vom 07. Juni 2024 (GVOBl. Nr. 12/24)

Bei jedem Verfahren ist die Vereinbarkeit mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zu prüfen. Die Stadt Ludwigslust gehört zum Mittelzentrum.

Der vorliegende Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 0,32 Hektar ist nicht raumbedeutsam.

Für die Stadt Ludwigslust gilt die Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM-LVO) vom 31. August 2011<sup>2</sup> und die Landesverordnung zur Feststellung der Teilfortschreibung des RREP WM vom 07. Juni 2024 (GVOBl. Nr. 12/24).

Die Stadt Ludwigslust ist Mittelzentrum. „Mittelzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden.“<sup>3</sup>

„Mittelzentren sind wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Bildung und Dienstleistungen und tragen wesentlich zur Stabilisierung der Ländlichen Räume bei. Sie sind deshalb in ihrer Funktion zu erhalten und weiterzuentwickeln.“<sup>4</sup>

Dazu gehört auch eine Siedlungsentwicklung.

Mit der am 07.06.2024 erfolgten Bekanntmachung der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM liegt nunmehr eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr.

Das Vorhaben entspricht den Programmsätzen zur Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte (vgl. 4.2 (1) Z LEP MV, 4.2 (1) Z TF SE).

Gemäß den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP MV, 4.1 (5) Z TF SE ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig durch die Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit dem Vorhaben erfolgt die Nachnutzung des ehemaligen Sportlerheims. Das bestehende Gebäude soll zukünftig als Wohngebäude dienen. Es erfolgt keine Neuinanspruchnahme von Flächen. Vor diesem Hintergrund kann eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit den vorgenannten Programmsätzen hergestellt werden.

Das Vorhaben entspricht zudem Programmsatz 4.1 (6) TF SE, wonach eine Nach- oder Umnutzung bestehender Bausubstanz angestrebt werden soll.

## **4 Angaben zum Plangebiet**

### **4.1 Gebäudebestand**

Im Plangebiet befinden sich Gebäude. Dazu gehört das ehemalige Sportlerheim sowie Nebengebäude als Abstellräume und Garagen.

---

<sup>2</sup> REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG 2011.

<sup>3</sup> EBD. S. 41.

<sup>4</sup> EBD. S. 42.



Abbildung 4 Blick von Osten in Richtung Westen auf einen Teil des ehemaligen Sportlerheims und eines der vorhandenen Nebengebäude, Foto St. Schulz, 28.10.2023

## 4.2 Bestand Erschließungsanlagen

Es befinden sich Erschließungsanlagen im Planbereich.

Im südlichen Bereich kreuzt eine Telekommunikationsleitung das Plangebiet.

## 4.3 Derzeitige Nutzung

Die Fläche des geplanten Wohngebietes wurde zum Zeitpunkt der Planaufstellung überwiegend nicht genutzt. Einige Flächen dienen als Abstellflächen. Das Erdgeschoss des Gebäudes ist ohne Nutzung. Im Dachgeschoss des vorhandenen Gebäudes befindet sich eine Wohnung, die derzeit saniert wird.

## 4.4 Naturräumliche Bedingungen

### 4.4.1 Geologie

Das Plangebiet gehört zur Endmoränenlandschaft des nördlichen Tieflandes. Es wird durch Ablagerungen aus Schmelzwasserströmen gekennzeichnet. Sande, Schluffe und Geschiebeböden charakterisieren den für eiszeitlich geprägte Landschaften typischen Bodenaufbau.

### 4.4.2 Böden

Ein Bodengutachten für diesen Bereich liegt nicht vor. Der Bereich ist gekennzeichnet durch Sand-Gley/Podsol-Gley (Rostgley); spätglaziale Tal- und Beckensande, feinanteilarm, mit

Grundwassereinfluss, eben bis flachwellig laut Auskunft des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommern.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind, im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigs-lust“. Inhaber dieser Bewilligung ist die Firma HanseWerk AG, Schlesweg-Hein-Gas-Platz 1, 25451 Quickborn.

#### **4.4.3 Grundwasser**

Konkrete Angaben zum Grundwasser liegen derzeit nicht vor. Der Grundwasserflurabstand ist laut Auskunft des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommerns  $\leq 2$  m.

#### **4.4.4 Oberflächenwasser**

Es existieren keine offenen Gewässer im Plangebiet.

#### **4.4.5 Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

### **4.5 Denkmalschutz**

Baudenkmale im Plangebiet sind derzeit nicht bekannt; Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt.

Im Umgebungsbereich des Vorhabens befinden sich folgende in der Kreisdenkmalliste geführten Baudenkmale:

Ludwigslust Waldpark Ludwigsluster Holz

Der konkrete denkmalschutzrechtliche Belang bezieht sich auf die säumende Allee des sog. Rennbahnwegs 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.

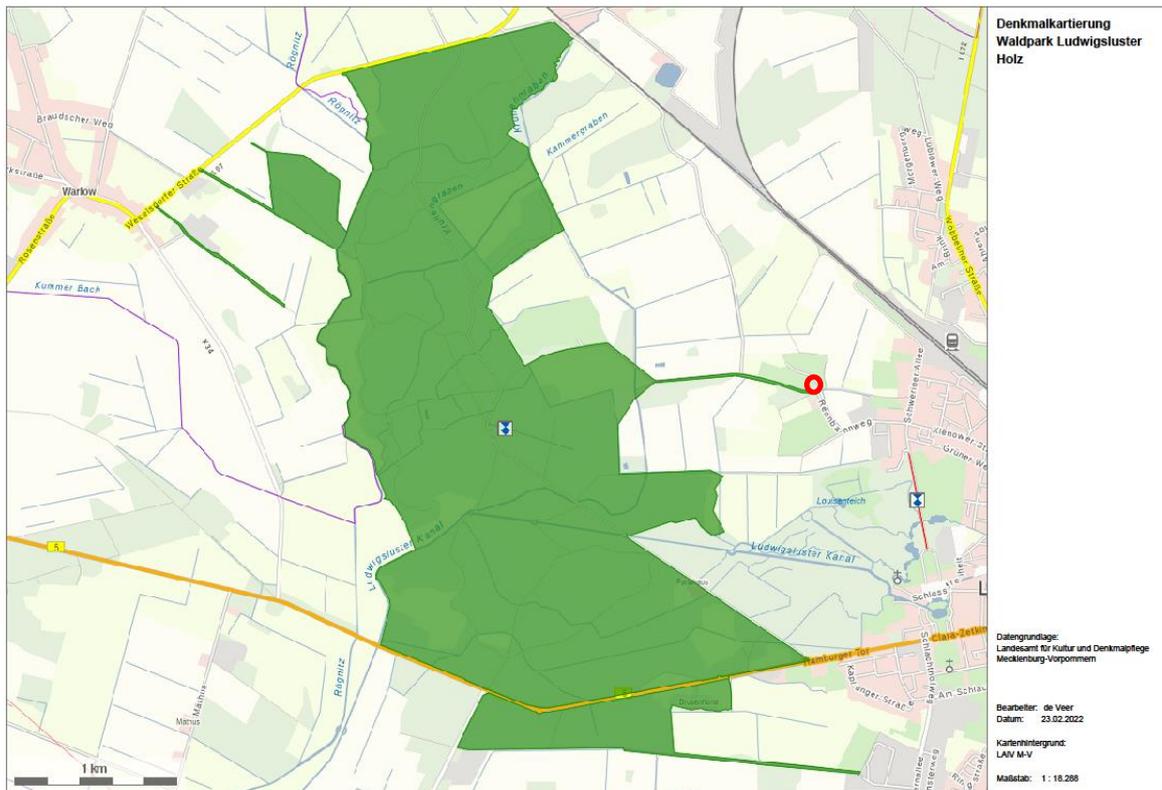


Abbildung 5 Denkmalkartierung (Lage Plangebiet rot umrandet), Quelle: SB Denkmalschutz LK LUP, Stand 08/2024

Es gilt folgender Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten 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).

#### 4.6 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz

Der Planbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten wie zum Beispiel Naturschutzgebiet, Nationalpark, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark und Naturdenkmäler des Bundesnaturschutzgesetzes.

## 5 Planinhalt und textliche Festsetzung

### 5.1 Beschreibung des Gesamtprojektes

Die Fläche des Bebauungsplangebietes beträgt nur ca. 0,32 Hektar. Das Plangebiet ist bereits mit einem Gebäude, dem ehemaligen Sportlerheim bebaut. Weiterhin befinden sich Nebengebäude wie zum Beispiel Abstellräume und eine Garage auf dem Grundstück. Das ehemalige Sportlerheim soll zum kompletten Wohngebäude umgebaut werden. Die Nebengebäude bleiben nur zum Teil erhalten und werden zu Abstellzwecken genutzt. Ein Teil der Nebengebäude soll in Zukunft abgerissen werden. Durch Umsetzung der Planung wird vorhandene Bausubstanz einer neuen Nutzung zugeführt. In diesem Zusammenhang soll auch die Möglichkeit geschaffen werden, kleine Anbauten am Gebäude errichten zu können, wie zum Beispiel einen Wintergarten und eine Terrasse.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO festgesetzt. Danach sind folgende Nutzungen im Plangebiet zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetrieb, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen Nutzungen sollen nicht zugelassen werden. Dazu gehören:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) wird das Plangebiet dem Wohnen gewidmet. Das bedeutet, dass dem Wohnen hier eine Vorrangstellung gegenüber anderen Nutzungen eingeräumt wird, die dann im Rahmen des Kataloges des § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen und Einrichtungen, für die der Verordnungsgeber einen Ausnahmeverbehalt festgeschrieben hat, sollen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig sein. Der Bedarf im Bereich des allgemeinen Wohngebiets für diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen der angestrebten Bau- und Nutzungsstruktur im Gebiet.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann gemäß § 16 BauNVO festgesetzt werden durch die Grundflächenzahl (GRZ) oder der Größe der baulichen Anlagen, der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Größe der Geschoßfläche, der Baumassenzahl (BMZ) oder der Baumasse, der Zahl der Vollgeschosse, der Höhe baulicher Anlagen.

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Grundfläche der baulichen Anlagen,

2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Für das Plangebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,4. Die Einordnung liegt innerhalb der Orientierungswerte des Baunutzungsverordnung. (BauNVO). Da es sich nur um ein Grundstück in sehr naturnaher Umgebung handelt, wurde eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausgeschlossen. Damit bleibt das Maß der Versiegelung gering. Es sollen keine großen zusätzlichen Versiegelungen durchgeführt werden, so dass die Grundflächenzahl mit 0,4 ausreichend ist.

Eine Geschossflächenzahl wurde nicht festgesetzt. Es sind keinerlei neue Gebäude mit Hauptnutzungen vorgesehen. Es soll lediglich das vorhandene Sportlerheim einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dabei sollen geringfügige Erweiterungen wie z. B. der Anbau eines Wintergartens oder die Errichtung einer Terrasse möglich sein. Die neuen baulichen Anlagen sollen sich nach Möglichkeit mit in die Landschaft einfügen. Sie sollen an die vorhandene Bebauung angepasst werden und den Charakter nach Möglichkeit erhalten.

Dem entsprechend wurden die Zahl der Vollgeschosse auf II als Höchstmaß festgesetzt. Bereits jetzt hat das vorhandene ehemalige Sportlerheim ein Erdgeschoss und ein ausgebauten Dachgeschoss. Weitere Ausbaumöglichkeiten sind im Dachgeschoss noch vorhanden.

#### **5.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß §23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan wurde hiervon Gebrauch gemacht. Die durch Baugrenzen definierte bebaubare Fläche darf durch untergeordnete Bauteile wie Erker und Eingangsbereiche um maximal 2,00 m in der Tiefe und maximal 5,00 m in der Breite überbaut werden. Dadurch sind Ergänzungen des Gebäudebestandes möglich.

In der Planzeichnung wurden Baugrenzen festgelegt. Sie verlaufen in Abständen von 5 m zu den vorhandenen Gebäudekanten an der Nord- und Westseite. An der Ostseite verläuft die Baugrenze zum Teil auf der Gebäudekante, da sich vor dem Gebäude ein geschützter Einzelbaum befindet, der erhalten bleiben und nicht beeinträchtigt werden soll.

Im Süden verläuft die Baugrenze ebenfalls zum Teil auf der Gebäudekante und springt außerhalb des Gebäudes noch in Richtung Norden zurück. Dies ist notwendig, um dem Waldabstand von 30 m gemäß Landeswaldgesetz gerecht zu werden.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beinhalten dennoch ein offenes Angebot zur Entwicklung und Erweiterung des vorhandenen Gebäudes zu Wohnzwecken.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die vorhandenen Gebäude lassen aufgrund ihrer Größe und des baulichen Zustandes nicht unbedingt eine Nutzung z.B. als Garage zu. Durch die Festsetzung können die Gebäude entsprechend angepasst werden oder an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden.

## 5.5 Erschließung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Verkehrsfläche des Rennbahnweges angeschlossen. Eine Grundstückszufahrt ist vom Rennbahnweg bereits vorhanden. Der Rennbahnweg ist im Bereich der Grundstückszufahrt mit Schotter befestigt. Der südlich des Plangebietes verlaufende Teil des Rennbahnweges ist asphaltiert und stellt den Verbindungsweg zwischen Weselsdorf und Ludwigslust dar.

Die interne verkehrliche Erschließung ist nicht erforderlich, da es sich beim Bebauungsplan nur um ein Grundstück handelt.

Der Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz ist wie folgt gegeben:

◆ **Trinkwasserversorgung:**

Ein Anschluss für Trinkwasser ist im Bereich des Rennbahnweges vorhanden.

◆ **Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung kann über die vorhandenen Hydranten des Rennbahnweges erfolgen. Es sind mehrere Unterflurhydranten vorhanden.

Die Entnahmestellen sind in der folgenden Karte blau dargestellt.

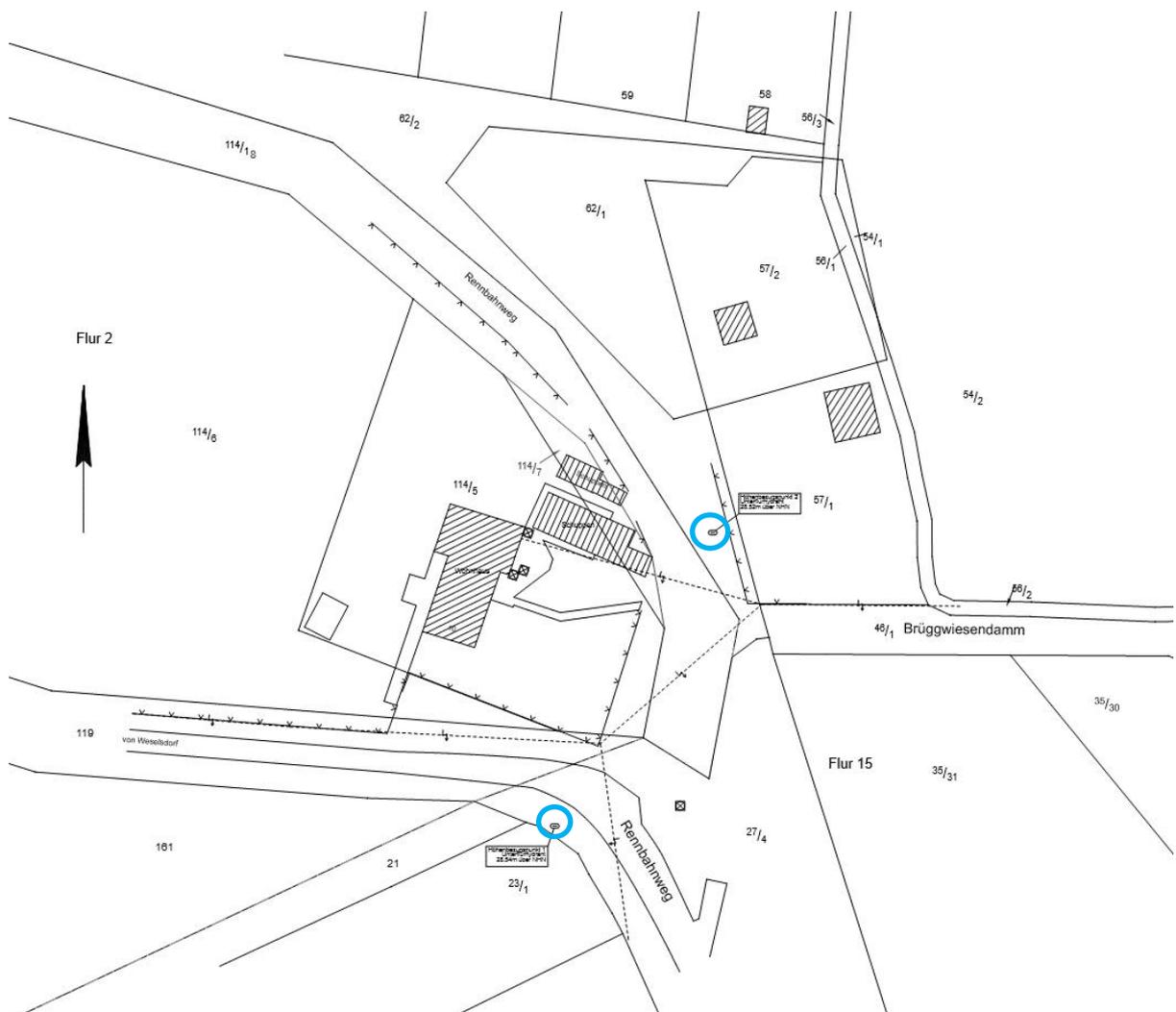


Abbildung 6 Auszug aus dem Lageplan des Vermessers mit blau markierten Löschwasserentnahmestellen, Stand 02/2024

◆ **Stromversorgung:**

Das Bebauungsplangebiet kann über den Rennbahnweg mit Strom versorgt werden. Notwendige Leistungs- und Netzerweiterungen, die sich aus dem Leistungserfordernis der geplanten Nutzung ergeben werden, sind frühzeitig im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung mit dem Versorger abzustimmen.

◆ **Abwasserentsorgung:**

Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral. Hier ist eine vollbiologische Kleinkläranlage oder alternativ eine abflusslose Sammelgrube vorgesehen.

◆ **Gasversorgung**

Eine Gasversorgung ist nicht vorhanden.

◆ **Niederschlagswasser:**

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Es gilt folgender Hinweis:

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG MV. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

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 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

## 5.6 Naturschutzfachliche Betrachtungen

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz von Umwelteinwirkungen überprüft. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen und detailliert beschrieben.

Nicht alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können im Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden. Für die Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden, ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

Folgende Maßnahmen werden innerhalb des Plangebietes festgesetzt:

Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

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

Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
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 KFÄ) und aus dem Ökokonto LUP-062 „Naturwald Tessenow II“ (601 KFÄ) in der Landschaftszone 5 „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ insgesamt 777 KFÄ zugeordnet.

Die Maßnahmen wurden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Ausführliche Beschreibungen zu den einzelnen Maßnahmen sind im Umweltbericht enthalten.

Weiterhin sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- „1. 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.
2. 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.
3. 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 Bodenschutzmatten, geprüft werden.

4. Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versicherungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer- und Bodenschutz.
5. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
6. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.“<sup>5</sup>

Im Planbereich sind Bäume vorhanden. Nach § 18 NatSchAG M-V sind Einzelbäume geschützt. Bäume dürfen im Traufbereich nicht geschädigt werden. „Die Kronentraufen der Bäume sind in der Vermessung enthalten. Die Zufahrt und die öffentliche Erschließungsstraße sind unbefestigt und bleiben im Bestand erhalten. Nach der öffentlichen Nutzung als Vereinshaus ist die private Nutzung als Wohnhaus als Verringerung der Beeinträchtigung und Belastung der Wurzeln einzustufen.

Aufgrund des vorhandenen Baumbestandes wurden Teile der privaten und der öffentlichen Flächen zum Erhalt festgesetzt.

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, Ausbau-tiefe 19 cm, ggf. Wurzelbrücken (Suchschachtung notwendig).

#### Hinweise zum 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 ArtB)) 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).

#### Artenschutzrechtliche Hinweise

- Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Fledermäuse ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) 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.

---

<sup>5</sup> JENSEN, S. 13 F.

Zusammenfassend wurde festgestellt:

„Von den Auswirkungen 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..

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Wasser sind dabei als besonders beachtlich einzustufen.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch die Zuordnung eines Ökokontos ausgeglichen werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, das der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.“<sup>6</sup>

## 5.7 Geh-, Fahr – und Leitungsrechte

Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Freileitung. Es handelt sich dabei um eine Telekommunikationsleitung. Hier wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgers eingeräumt. Die Absicherung der Zufahrtsmöglichkeiten sind in den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.

## 5.8 Immissionen

In der näheren Umgebung des Vorhabens (Luftlinie 1,3 km Entfernung) befindet sich das Motodrom Ludwigslust. Es handelt sich hierbei um ein Motorsportgelände, auf dem in unregelmäßigen Abständen Veranstaltungen und Training stattfindet. Die Veranstaltungen finden teilweise auch unter Flutlicht statt. Die Anlage ist nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt. Diese Anlage genießt Bestandschutz und ist bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Aufgrund der Entfernung und den dazwischenliegenden Baumbestand ist jedoch nicht mit einer Beeinträchtigung der zukünftigen Nutzung hinsichtlich der Lichtimmissionen zu rechnen. Der Verkehrslärm wird in Abhängigkeit von der Windrichtung unterschiedlich stark wahrnehmbar sein.

---

<sup>6</sup> EBD. S. 32.



Abbildung 7 Auszug aus dem Geo-Portal MV, Lage Motodrom (blau umrandet, Lage Plangebiet rot umrandet), Abstand Luftlinie ca. 1,3 km (gelb,) Stand 08/2024

Folgende Hinweise werden durch den Sachbereich Immissionsschutz des Landkreises gegeben:

Eine zeitweilige Lärmbelästigung durch die Gartenvereine (Am Stadion, Am Rennbahnweg) und den Schienenverkehr, sind nicht auszuschließen.

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

Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.

Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Bau-lärm — Geräuschimmissionen — (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.

Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.

Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung — 32. BImSchV) einzuhalten.

## **6 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkung auf Siedlungsstruktur und auf bestehende Nutzungen**

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine gravierenden Auswirkungen auf die bisherige Siedlungsstruktur. Das geplante Gebiet schließt an die vorhandene Kleingartensiedlung an. Bestehende Nutzungen werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Bei der Umsetzung und Planung ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) zu beachten.

Schädliche Umwelteinwirkungen können gem. § 3 des BImSchG u.a. durch Geräusche (Lärm), Licht (Spiegel- und Blendeffekte) und Strahlen (elektromagnetische Felder) verursacht werden.

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist zu beachten.

Während der Bauphase sind die Bestimmungen der Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) sowie die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

### **6.2 Auswirkung auf verkehrliche Situation**

Die verkehrliche Situation bleibt unverändert. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen in der Bauphase zu rechnen. Nach Fertigstellung des Wohnhauses ist kein erhöhtes Verkehrsaufkommen mehr zu erwarten. Gegenüber der Nutzung als Sportlerheim wird sich der Verkehr verringern. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist der Rennbahnweg nur mit Schotter befestigt. Lediglich der südlich des Plangebietes verlaufende Teil des Rennbahnweges ist asphaltiert und stellt die Verbindung von Weselsdorf nach Ludwigslust dar. Der Verkehr auf der Verbindungsstraße wird durch Umsetzung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

### **6.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Umsetzung des Planes hat Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere durch Versiegelung von Boden und Verlust von Lebensraum.

Bei der Umsetzung ist das Gesetz zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) zu beachten.

Weitere Auswirkungen auf die Umwelt sind detailliert im Umweltbericht dargestellt und erläutert.

### **6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Ziel der Alternativenprüfung ist es, anhand verschiedener Kriterien einen Standort zu wählen, bei dem die Auswirkungen auf Natur und Landschaft möglichst gering sind. Bei der Abwägung von Planungsvarianten geht es vor allem um Standortalternativen.

Auf Grund des vorhandenen Gebäudes, welches einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, kommen nicht viele Alternativen in Betracht. Das Gebäude ist bereits errichtet, wenn auch ursprünglich mit einer anderen Nutzung. Damit haben Versiegelungen von Grund und Boden bereits

stattgefunden. Alternativen wären die Errichtung eines Neubaus, bei dem zusätzliche Flächen zu versiegeln wären. Das wären damit keine Alternativen.

## 7 Flächenbilanz

**Tabelle 1** Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe in ha	in %
Plangebiet	0,32	100,0
Allgemeines Wohngebiet	0,27	84,4
Verkehrsflächen	0,03	9,3
Grünflächen	0,02	6,3

## 8 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan gelten folgende 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 Gesetz 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. 1991 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. 3 des Gesetzes vom 18.12.2023 (GVOBl. MV S. 934)
- ◆ Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2024 (GVOBl. MV S. 110)

## 9 Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung am 13.03.2024
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung, ortsübliche Bekanntmachung am 21.06.2024
  - a) Auslegung im Bauamt und Einstellung ins Internet vom 01.07.2021 bis 02.08.2024
  - b) Beteiligung der TÖB mit Anschreiben vom 27.06.2024 mit Frist bis zum 02.08.2024
3. Behandlung der Stellungnahmen  
Entwurf- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtvertretung am \_\_.\_\_.20\_\_  
Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB am \_\_.\_\_.20\_\_
  - a) Auslegung im Bauamt vom \_\_.\_\_.20\_\_ bis \_\_.\_\_.20\_\_
  - b) Beteiligung der TÖB mit Anschreiben vom \_\_.\_\_.20\_\_ mit Frist bis \_\_.\_\_.20\_\_
4. Behandlung der Stellungnahmen am \_\_.\_\_.20\_\_
5. Satzungsbeschluss durch die Stadtvertretung am \_\_.\_\_.20\_\_

## 10 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die detaillierten Angaben zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und deren Behandlung sind als Anlage dieser Begründung beigelegt.

## 11 Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan LU 43 „Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“ für das Planungsgebiet in Ludwigslust wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung am \_\_.\_\_.20\_\_ gebilligt.

Ludwigslust, d.

(Siegel)

---

Bürgermeister

## 12 Anhang

### Plangrundlage

Vermessungstechnische Daten, Vermessungsbüro Urban, Ludwigslust, stand 09.01.2024

Lagesystem: ETRS89 (Zone 33)

Höhenbezug: DHHN2016

### Literaturverzeichnis

Jensen, Kersten: Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Stand 09/2024, K. Jensen in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung, Ziegeleiweg 3, 19057 Schwerin.

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern (Hrsg.): Landesentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Broschüre, Druckhaus Panzig, Schwerin 2016.

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg (Hrsg): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, November 2011. [https://www.region-westmecklenburg.de/PDF/RREP\\_WM\\_2011.PDF?ObjSvrID=3263&ObjID=39&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&\\_ts=1564483797](https://www.region-westmecklenburg.de/PDF/RREP_WM_2011.PDF?ObjSvrID=3263&ObjID=39&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&_ts=1564483797).

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Übersichtskarte Bebauungsplangebiet (ohne Maßstab); Quelle: ©GeoBasis-DE/M-V 2024, 02/2024.....	4
Abbildung 2 Blick vom Rennbahnweg auf die Zufahrt zum Plangebiet, Foto St. Schulz, 28.10.2023.....	5
Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (3. Änderung, 2006) der Stadt Ludwigslust.	7
Abbildung 4 Blick von Osten in Richtung Westen auf einen Teil des ehemaligen Sportlerheims und eines der vorhandenen Nebengebäude, Foto St. Schulz, 28.10.2023 .....	9
Abbildung 5 Denkmalkartierung (Lage Plangebiet rot umrandet), Quelle: SB Denkmalschutz LK LUP, Stand 08/2024.....	11
Abbildung 6 Auszug aus dem Lageplan des Vermessers mit blau markierten Löschwasserentnahmestellen, Stand 02/2024.....	15
Abbildung 7 Auszug aus dem Geo-Portal MV, Lage Motordrom (blau umrandet, Lage Plangebiet rot umrandet), Abstand Luftlinie ca. 1,3 km (gelb,) Stand 08/2024 .....	19