

Stadt Ludwigslust,
Landkreis Ludwigslust-Parchim

**19. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Stadt Ludwigslust**

Begründung

Teil 1

- Vorentwurfsfassung zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB-

erstellt: IGP UG (haftungsbeschränkt)
Tannenhof 15
19348 Perleberg

Inhaltsverzeichnis Begründung Teil 1

1	GEGENSTAND DER PLANUNG.....	4
1.1	Planungsanlass und Erfordernis	4
1.2	Planungsziele.....	5
2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
2.1	Ziele und allgemeine Grundlagen	5
2.2	Räumliche Leitvorstellung	5
2.3	Planungsebenen	6
2.4	Rechtliche Bedeutung	6
2.5	Planungshorizont.....	7
2.6	Änderungsbereich.....	8
2.7	Verhältnis zur Landschaftsplanung.....	8
2.8	Verfahrensverlauf	9
3	ÖRTLICHE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN.....	10
3.1	Flächennutzungsplan.....	10
3.2	Landes -und Regionalplanung.....	10
4	INHALT DER 19. ÄNDERUNG DES FNP	12
4.1	Ausgangssituation	12
4.2	Entwicklungsziele	12
4.3	Wohnbaufläche.....	13
4.4	Erschließung.....	13
4.5	Denkmalschutz	14
4.6	Umweltbericht.....	15
4.7	Alternativen.....	15
5	ZUSAMMENFASSUNG	16
6	FLÄCHENBILANZ	16
7	RECHTSGRUNDLAGEN.....	16
8	ANHANG	17
8.1	Plangrundlage.....	17
8.2	Literaturverzeichnis.....	17
8.3	Abbildungsverzeichnis	17

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

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Anlass für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust bildet die Aufstellung des Bebauungsplanes LU 43 „Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“. Am Rennbahnweg in der Stadt Ludwigslust soll das ehemalige Sportlerheim einer neuen Nutzung zugeführt werden. 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. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan LU 43 sowie zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden am 13.03.2024 gefasst.



Abbildung 1 Übersichtskarte Bereich der 19. Änderung des FNP (ohne Maßstab); Quelle: ©GeoBasis-DE/M-V 2024, 02/2024

Der Bebauungsplan wird damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist damit anzupassen.

1.2 Planungsziele

Das Planungsziel besteht in der Baurechtschaffung zur Umnutzung des ehemaligen Sportlerheims am Rennbahnweg zu einer Wohnnutzung. Entsprechend ist der Flächennutzungsplan anzupassen und parallel einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Plangebiet ist derzeit im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust als Sportplatz ausgewiesen. Planungsziel ist es daher in der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes die Fläche als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO¹ auszuweisen.

Der Planbereich stellt die Möglichkeit dar, vorhandene Ressourcen sinnvoll zu nutzen und Neuversiegelungen auf der grünen Wiese zu vermeiden. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes und der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Flächennutzungsplan

2.1 Ziele und allgemeine Grundlagen

Im Flächennutzungsplan als dem vorbereitenden Teil der Bauleitplanung trifft die Gemeinde grundlegende Aussagen über ihre Vorstellungen und planerischen Absichten für die Nutzung des gesamten Gemeindegebietes. Dabei bezieht sich die Gemeinde auf die bereits bebauten und bebaubaren Flächen und auf die von einer baulichen Nutzung freizuhaltenden Flächen. Somit dient der Flächennutzungsplan in seiner flächenhaften Darstellung der Vorbereitung einer künftigen baulichen oder sonstigen Nutzung.

2.2 Räumliche Leitvorstellung

Wichtigstes Instrumentarium zur Gestaltung der Bodennutzung in einer Gemeinde ist die Bauleitplanung. Damit kann die Gemeinde die Grundstücke für eine bauliche oder sonstige Nutzung vorbereiten. Dafür sind rechtswirksame Pläne (Bauleitpläne) erforderlich. Durch diese Pläne sind sowohl Bürger als auch die Gemeinde in ihren Vorhaben an bestimmte Zielvorstellungen gebunden. Die Bauleitplanung sichert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und bringt die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen heutiger und zukünftiger Generationen miteinander in Einklang.

Bei den Bauleitplänen wird zwischen verbindlichen und vorbereitenden Bauleitplänen unterschieden. Der Flächennutzungsplan (FNP) gehört zu den vorbereitenden Bauleitplänen und ist damit ein übergeordnetes Planungsinstrument. Die in einem Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen sind nicht parzellenscharf zu verstehen. Sie lassen eine planerische Weiterentwicklung innerhalb der konsekutiven Bebauungsplanung zu.

¹ 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).

Zu den verbindlichen Bauleitplänen gehört zum Beispiel der Bebauungsplan (B-Plan). Der B-Plan regelt für einzelne Teilbereiche konkrete planungsrechtliche Aussagen und rechtsverbindliche Festsetzungen für die bauliche oder sonstige Nutzung.

Mit dem Flächennutzungsplan steht der Gemeinde ein planerisches Instrument zur Verfügung, mit dem sie ihre räumlichen Leitvorstellungen öffentlich artikulieren und Prioritäten hinsichtlich der künftigen sozialen, wirtschaftlichen, energetischen und kulturellen Entwicklung setzen kann.

2.3 Planungsebenen

Der Flächennutzungsplan ist Teil eines komplexen Systems raumbezogener Planungen. Es beginnt mit der Bundesraumordnung, der Landesplanung, der Regionalplanung und endet in der kommunalen Bauleitplanung mit der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Flächennutzungsplan und der sich daran anschließenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). Alle Planungen werden durch Fachplanungen verschiedener Ministerien, Ämter und sonstigen Verwaltungen von Bund, Ländern und Gemeinden ergänzt.

Die Gemeinde ist an die überörtlichen Planungen gebunden. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB müssen die Pläne der Bauleitplanungen an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung angepasst werden. Diese Ziele der Raumordnung sind verbindliche Festlegungen und lassen keinen Spielraum für Abwägungen.

Überörtliche Planungen stellen die Vorgaben für den Flächennutzungsplan (FNP) dar. Der FNP selbst hat Bindungswirkung für die nachfolgenden Planungsebenen. Dies gilt auch für Bebauungspläne, die aus dem FNP zu entwickeln sind. Öffentlich Planungsträger haben ihre Planungen an den FNP insoweit anzupassen, als sie diesem nicht widersprochen haben.

2.4 Rechtliche Bedeutung

Rechtsgrundlage für die 19. Änderung des FNP ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 37862), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

In der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes werden wesentliche Merkmale zur Ordnung der Bodennutzung für einen Teil des Gemeindegebietes dargestellt. Die Darstellung erfolgt nicht parzellenscharf oder auf einzelne Grundstücke bezogen. Die 19. Änderung des FNP besitzt keine rechtsverbindlichen Festsetzungen. Die 19. Änderung des FNP ist keine Rechtsvorschrift und wird nicht als Satzung beschlossen. Es handelt sich bei der Änderung des FNP um ein verwaltungsinternes Planwerk. Die Darstellungen im Änderungsbereich des FNP haben gegenüber dem Bürger keine unmittelbare Rechtswirkung. Dem Bürger erwachsen aus den Darstellungen weder direkte Rechte zum Beispiel für den Anspruch einer Baugenehmigung für ein Grundstück noch Einschränkungen zum Beispiel durch Darstellung von Gemeinbedarfsflächen und daraus resultierende Entschädigungsansprüche.

Trotzdem hat auch die 19. Änderung des FNP weitere rechtliche Wirkung für den einzelnen Bürger. Das Entwicklungsgebot für Bebauungspläne und vorhabenbezogene Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB mit konkreten rechtsverbindlichen Festsetzungen aus der 19. Änderung des FNP betreffen die Bürger direkt. In den Bebauungsplänen wird der FNP „verfeinert“. Es erfolgt eine parzellenscharfe Darstellung.

Für Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die bei der Aufstellung beteiligt worden sind, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes verbindlich. Diese Behörden haben ihre Planungen insoweit der Änderung des FNP anzupassen, als sie dem Entwurf nicht widersprochen haben.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes muss durch den Landkreis genehmigt werden. Damit erhält der Flächennutzungsplan Rechtsverbindlichkeit. Die Begründung ist als Anhang, der nicht an der Rechtswirkung der FNP-Änderung teilnimmt, beigefügt. Gleiches gilt für die nachrichtlichen Übernahmen von Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen Vorschriften.

2.5 Planungshorizont

Im Baugesetzbuch gibt es keine Regelung über eine Geltungsdauer des Flächennutzungsplans. Prinzipiell ist der vom Gemeindeparlament beschlossene Flächennutzungsplan nach der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde unbegrenzt gültig. Der Flächennutzungsplan tritt demnach nicht automatisch nach Ablauf des in der Begründung intendierten Planungszeitraumes außer Kraft.

Trotz dieser dauerhaften Gültigkeit bleibt der Flächennutzungsplan nicht unverändert. Laufende Änderungen, hinzutretende Teilflächennutzungspläne und die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bilden bei diesem strategischen Bauleitplan das jeweils aktuelle Aufgabenfeld. Der FNP wird damit für die Gemeinde zunehmend zu einer Daueraufgabe während des gesamten Planungszeitraumes.

Der Flächennutzungsplan stellt die künftigen Bauflächen dar und bereitet die mittelfristig zu erstellenden Infrastruktureinrichtungen im Hinblick auf ihre räumliche Verortung vor. Die daraufhin erfolgende Aufstellung von Bebauungsplänen und deren Durchführung mittels Erschließung, Bebauung der Baugebiete und Realisierung weiterer Maßnahmen nehmen einen relativ großen Zeitraum von mindestens fünf, meist jedoch eher 10 bis 15 Jahren und mehr in Anspruch. Vor diesem Hintergrund zielen die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegenden planerischen Vorstellungen meist auf einen überschaubaren Planungszeitraum von etwa 10 bis 15 Jahren. Für diesen Zeitraum werden insbesondere die Bauflächen für eine künftige Umsetzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt.

Auch auf Änderungen muss reagiert werden. Bei diesen Änderungen muss es nicht generell um Ansprüche an den Raum gehen, also insbesondere um die Erweiterung von Baugebieten in den Außenbereich. Auch der Rückbau oder Nutzungsänderungen von Wohn- und Gewerbegebieten kann zu einer Änderung des Flächennutzungsplans führen, wenn die Gemeinde eine aktuelle Entwicklung auch planungsrechtlich auf Dauer festschreiben will oder unter dem Ziel einer veränderten Flächeninanspruchnahme die Rücknahme benötigt, um andernorts entsprechend zusätzliche Flächen ausweisen zu können.

Eine im Zusammenhang mit einem Bebauungsplanverfahren erfolgende Änderung des Flächennutzungsplans kann im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Dabei führt die Gemeinde üblicherweise das Verfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans in allen Phasen zeitlich parallel durch.

2.6 Änderungsbereich

Der Bereich für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nordwestlich des Ortszentrums von Ludwigslust.

Der räumliche Geltungsbereich 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.

Die Größe des Plangebietes insgesamt beträgt ca. 0,32 ha.

2.7 Verhältnis zur Landschaftsplanung

Der Flächennutzungsplan soll als vorbereitender Bauleitplan nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Vor dem Hintergrund dieser generellen Zielsetzung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Das BauGB bezeichnet es als eine der Hauptaufgaben der gemeindlichen Bauleitplanung, dazu beizutragen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Die Gemeinden sind verpflichtet, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen.

Das Bundesnaturschutzgesetz formuliert korrespondierend zu den Belangen des Umweltschutzes im Baugesetzbuch die auf Dauer zu sichernden Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 BNatSchG. Zur Verwirklichung dieser Ziele dienen die in § 2 BNatSchG enthaltenen Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die von den Ländern in den Landesnaturschutzgesetzen ergänzt werden können.

Auf Dauer sind zu sichern:

- Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter
- Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft

2.8 Verfahrensverlauf

Die Gemeinde stellt den Flächennutzungsplan in eigener Verantwortung auf. Im Baugesetzbuch sind die Verfahrensschritte zur Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne geregelt. Hier sind die u.a. die Bestimmungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden an der Planung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens festgelegt. Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Es gilt das Prinzip der Zweistufigkeit der Bauleitplanung (§ 1 Abs.2, § 8 Abs. 2 BauGB). Der Bebauungsplan ist in der Regel aus dem FNP zu entwickeln. Ausnahme stellt jedoch das Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB dar. Dies trifft hier zu. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes LU 43 „Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“ wird gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert. So haben Behörden und TÖB sowie die Bürger der Stadt Ludwigslust die Möglichkeit, sich in den gemeindlichen Planungsprozess einzubringen.

Ein Änderungsverfahren für einen rechtskräftigen FNP entspricht gemäß § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich dem Verfahren zur Aufstellung eines FNP. Die 19. Änderung betrifft den aktuellen Anlass, nämlich die Änderung von einer Grünfläche (Sportplatz) in eine Wohnbaufläche für die Nutzungsänderung eines bestehenden Gebäudes. Die 19. Änderung wird öffentlich bekannt gemacht.

Durch Beschluss der Stadtvertretung von Ludwigslust wurde am 13.03.2024 die Einleitung eines Änderungsverfahrens für eine Teilfläche von ca. 0,32 ha beschlossen. Dieser Beschluss wurde ortsüblich und im Internet bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der zuständigen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.20__ zur Abgabe einer Stellungnahme mit Frist bis zum __.__.20__ aufgefordert.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.20__ in Form der öffentlichen Auslegung sowie der Einstellung ins Internet der Vorwurfsunterlagen in der Zeit vom __.__.20__ bis __.__.20__.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Planung eingearbeitet und der Entwurf zur 19. Änderung erstellt. Am __.__.20__ wurde durch die Stadtvertretung Ludwigslust der Beschluss zur Abwägung der frühzeitigen Trägerbeteiligung für die 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigslust zur Ausweisung einer Wohnbaufläche gefasst. Ebenfalls in der Sitzung am __.__.20__ wurde der Beschluss gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und zur öffentlichen Auslegung gefasst.

Die öffentliche Auslegung und die Einstellung ins Internet fand in der Zeit vom __.__.20__ bis __.__.20__ statt und wurde am __.__.20__ ortsüblich sowie im Internet bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.20__ zur Abgabe einer Stellungnahme mit Frist bis zum __.__.20__ aufgefordert.

Am __.__.20__ wurde durch die Stadtvertretung Ludwigslust der Beschluss zur Abwägung der Trägerbeteiligung für die 19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigslust zur Ausweisung einer Wohnbaufläche gefasst.

Die Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erforderten lediglich redaktionelle Änderungen in den Planunterlagen, so dass geplant ist, in der Sitzung der Stadtvertretung am __.__.20__ den Feststellungsbeschluss zu fassen.

3 Örtliche und überörtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Ludwigslust liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) vor. Es handelt sich dabei um die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Ludwigslust, der seit Oktober 2006 rechtskräftig ist. Der Bereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist als Sportplatz ausgewiesen. Der Bebauungsplan LU 43 „Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“ 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.

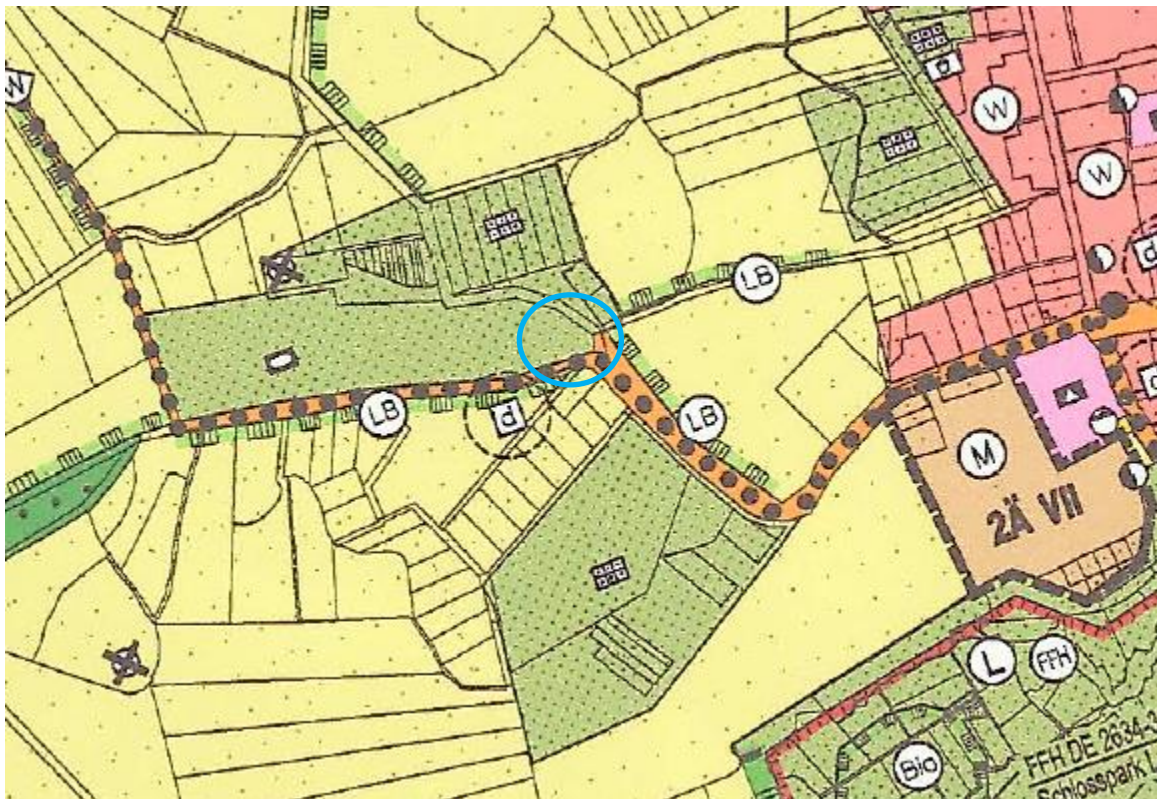


Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (3. Änderung, 2006) der Stadt Ludwigslust, Änderungsbereich blau

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. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

- b) Landesplanungsgesetz (LPlG) 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 Inhalt der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 2011² 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.“³

„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.“⁴

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.

² REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG 2011.

³ EBD. S. 41.

⁴ EBD. S. 42.

4 Inhalt der 19. Änderung des FNP

4.1 Ausgangssituation

Der Bereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nordwestlich des Ortszentrums von Ludwigslust. Das Plangebiet selbst ist über eine vorhandene Zuwegung vom Rennbahnweg abgehend erreichbar.

Die Größe des Plangebietes insgesamt beträgt ca. 0,32 ha.

Der Geltungsbereich wird im Norden, Osten und Süden durch die Verkehrsflächen des Rennbahnweges begrenzt. Im Westen erfolgt die Begrenzung durch einen Teil des Sportplatzes, der jedoch derzeit als Weideland für Pferde genutzt wird.

Im Änderungsbereich befinden sich Gebäude. Dazu gehört das ehemalige Sportlerheim sowie Nebengelaß als Abstellräume und Garagen.



Abbildung 3 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 Entwicklungsziele

Ziel der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche. In diesem Bereich soll das vorhandene Gebäude (ehemaliges Sportlerheim) komplett der Wohnnutzung zugeführt werden. Sportliche Aktivitäten finden in diesem Bereich nicht mehr statt und das Grundstück wurde inzwischen verkauft.

Im Erdgeschoss befinden sich Mehrzweckräume einschließlich Sanitäranlagen und im Dachgeschoss eine Wohnung, die derzeit saniert wird. Zukünftig soll das gesamte Gebäude dem Wohnen zur Verfügung stehen. Das gesamte Areal befindet sich im Außenbereich. Daher ist es erforderlich, einen Bebauungsplan im Parallelverfahren aufzustellen. Die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust hat dazu ebenfalls am 13.03.2024 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

4.3 Wohnbaufläche

Der Bereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das gesamte Areal soll dem Wohnen zur Verfügung gestellt werden. Dabei ist es jedoch nicht vorgesehen, neue Wohngebäude zu errichten. Es soll lediglich das Bestandsgebäude komplett zum Wohnhaus umgebaut werden.

Konkrete Regelungen dazu wurden im parallellaufenden Bebauungsplan LU 43 „Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“ aufgestellt.

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.

Weiterhin erhält eine vorhandene Bausubstanz eine neue Nutzung.

4.4 Erschließung

Das Gebiet der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 nur um ein Grundstück handelt.

Der Anschlüsse an das Ver- und Entsorgungsnetz sind bereits durch die früheren Nutzungen gegeben.

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 Werktage 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.

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.

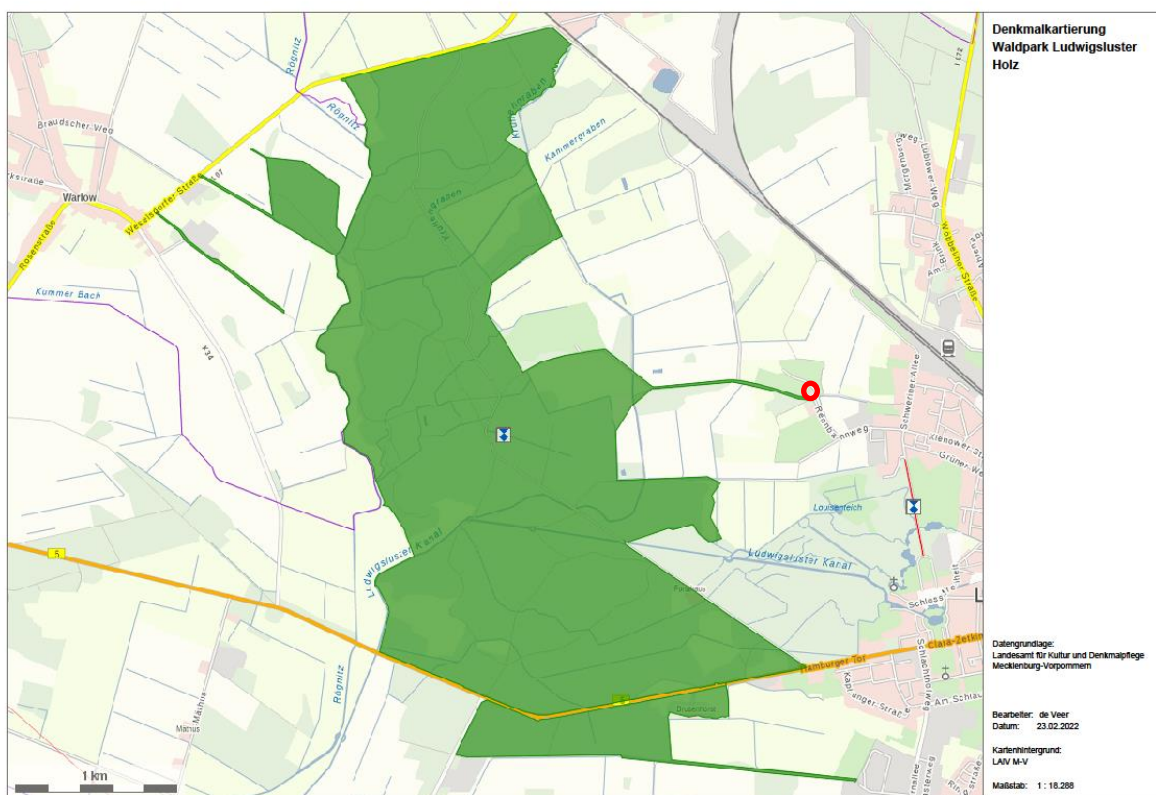


Abbildung 4 Denkmalkartierung (Lage Plangebiet rot umrandet), Quelle: SB Denkmalschutz LK LUP, Stand 08/2024

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 Umweltbericht

Die Änderung einer Sportplatzfläche in die Ausweisung einer Wohnbaufläche entfaltet auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt, insbesondere nicht bei so einer kleinen Fläche.

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.

Die konkreten Maßnahmen sind im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren geregelt.

Der Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung liegt dieser Begründung als Anlage bei.

4.7 Alternativen

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. Kriterien sind hierbei die Betroffenheit von Schutzgebieten, anderen geschützten Landschaftselementen und Flächen des Biotopverbunds sowie Einschätzungen zu Konflikten mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

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

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.

5 Zusammenfassung

Durch die geplante 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das zugrunde liegende Leitbild des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust nur im sehr geringen Maße aufgrund der Flächengröße verändert. Der planerische Grundgedanke ändert sich für die Änderungsfläche von einer Sportplatzfläche in eine Wohnbaufläche.

Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche in Zusammenhang mit dem parallellaufenden Bebauungsplan kann das vorhandene und nicht mehr genutzte Sportlerheim einer neuen Nutzung zugeführt 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.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und von europäischen Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie. Der Änderungsbereich ist kein Teil eines Natura 2000- Gebietes, FFH-Gebietes, Naturschutzgebietes oder Landschaftsschutzgebietes. Beeinträchtigungen aus der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nicht zu erwarten.

6 Flächenbilanz

Tabelle 1 Flächenbilanz für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes

Nutzungsart	Bestand		Planung	
	Fläche in ha	Anteil in %	Fläche in ha	Anteil in %
Sportplatzfläche	0,32	100		
Wohnbaufläche			0,32	100

7 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).
- ◆ Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) vom 13.07.2011 (GVObI. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.12.2023 (GVObI. 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)

8 Anhang

8.1 Plangrundlage

3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust, Stand Oktober 2006

8.2 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, Teilfortschreibung, Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung, Juni 2024

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.

8.3 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Übersichtskarte Bereich der 19. Änderung des FNP (ohne Maßstab); Quelle: ©GeoBasis-DE/M-V 2024, 02/2024.....	4
Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (3. Änderung, 2006) der Stadt Ludwigslust, Änderungsbereich blau	10
Abbildung 3 Blick von Osten in Richtung Westen auf einen Teil des ehemaligen Sportlerheims und eines der vorhandenen Nebengebäude, Foto St. Schulz, 28.10.2023	12
Abbildung 4 Denkmalkartierung (Lage Plangebiet rot umrandet), Quelle: SB Denkmalschutz LK LUP, Stand 08/2024.....	14