Stadt Ludwigslust,
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Bebauungsplan LU 43
„Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“

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 LAGE UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 5
2.1 Lage, Größe und Topografie 5
2 Räumlicher Geltungsbereich 6

3 ÖRTLICHE UND ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN 6
3.1 Flächennutzungsplan 6
3.2 Landes -und Regionalplanung 7

4 ANGABEN ZUM PLANGEBIET 8
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 10

5 PLANINHALT UND TEXTLICHE FESTSETZUNG 11
5.1 Beschreibung des Gesamtprojektes 11
5.2 Art der baulichen Nutzung 11
5.3 Maß der baulichen Nutzung 11
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche 12
5.5 Erschließung 12
5.6 Naturschutzfachliche Betrachtungen 14
5.7 Geh-, Fahr – und Leitungsrechte 16

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 17
6.1 Auswirkung auf Siedlungsstruktur und auf bestehende Nutzungen 17
6.2 Auswirkung auf verkehrliche Situation 17
6.3 Auswirkungen auf die Umwelt 17
6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 17

7 FLÄCHENBILANZ 18

8 RECHTSGRUNDLAGEN 18

9 VERFAHRENSVERLAUF 19

10 STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE 19

11 BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG 19

12 ANHANG 20
Plangrundlage 20
Literaturverzeichnis 20
Abbildungsverzeichnis 20

Begründung Teil 2

Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung- Bebauungsplan LU 43 „Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“, Stand Februar 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 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 imt 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““ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)[1]. 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. 0,28 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.

[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).

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. 0,28 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.

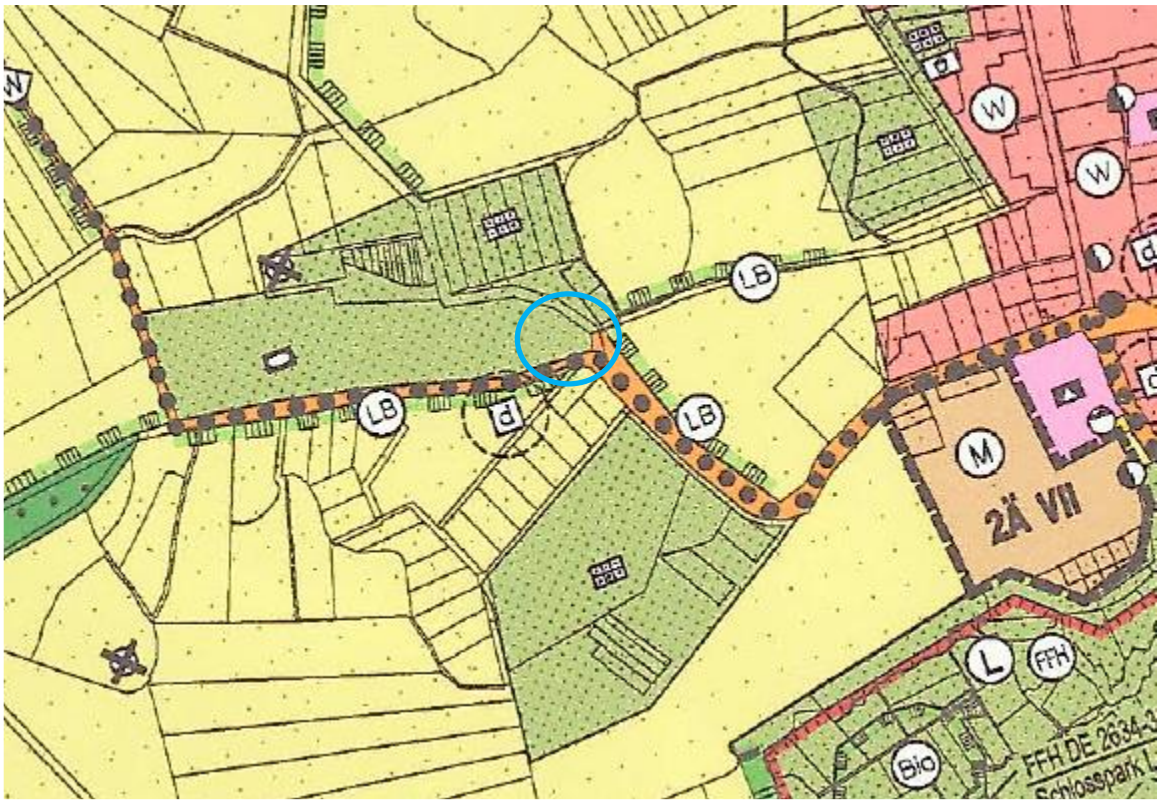

Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (3. Änderung, 2006) der Stadt Ludwigslust

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

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. 0,28 Hektar ist nicht raumbedeutsam.

Für die Stadt Ludwigslust gilt die Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM-LVO) vom 31. August 2011[2].

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.
So heißt es unter 4.2 Abs. 1 im LEP MV 2016 „Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. (Z)"
Ludwigslust ist ein zentraler Ort. Durch die Umnutzung von bereits errichteten Gebäuden erfolgt eine flächensparende Bauweise.
Darüber hinaus wird die Stadt Ludwigslust aufgrund ihrer unmittelbaren Autobahnnähe gem. Programmsatz 4.3.1 (2) RREP WM als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie eingestuft. Damit werden auch Wohnbauflächen benötigt.
Hier heißt es unter 4.1 (1) RREP WM: „Die Siedlungsentwicklung soll in Westmecklenburg so erfolgen, dass die historisch gewachsene Siedlungsstruktur mit ihrer räumlichen Verteilung der Siedlungen und den funktionalen Verflechtungen untereinander in den Grundzügen erhalten bleibt. Die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte als regionale Entwicklungs- und Versorgungsstandorte soll gestärkt und die ländlichen Siedlungsschwerpunkte in ihrer Versorgungsfunktion gesichert werden."
Unter (2) wird dazu weiter ausgeführt: „Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken…"
Im konkreten Fall des hier gegenständlichen Verfahrens findet eine Umnutzung vorhandener Gebäude statt. Zusätzlich wird durch die Planung sparsam mit Natur und Landschaft umgegangen und keine neuen Flächen in Anspruch genommen.

4 Angaben zum Plangebiet

4.1 Gebäudebestand

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

[2] REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG 2011.
[3] EBD. S. 41.
[4] 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.

4.4.3 Grundwasser

Konkrete Angaben zum Grundwasser liegen derzeit nicht vor. Der Grundwasserflurabstand ist laut Auskunft des Kartenportals Umwelt Mecklenburg-Vorpommerns </= 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.

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.

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. 0,28 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 Ausnahmevorbehalt 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 erfolgt aufgrund 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.

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 ausgebautes 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-, Süd- 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.
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.

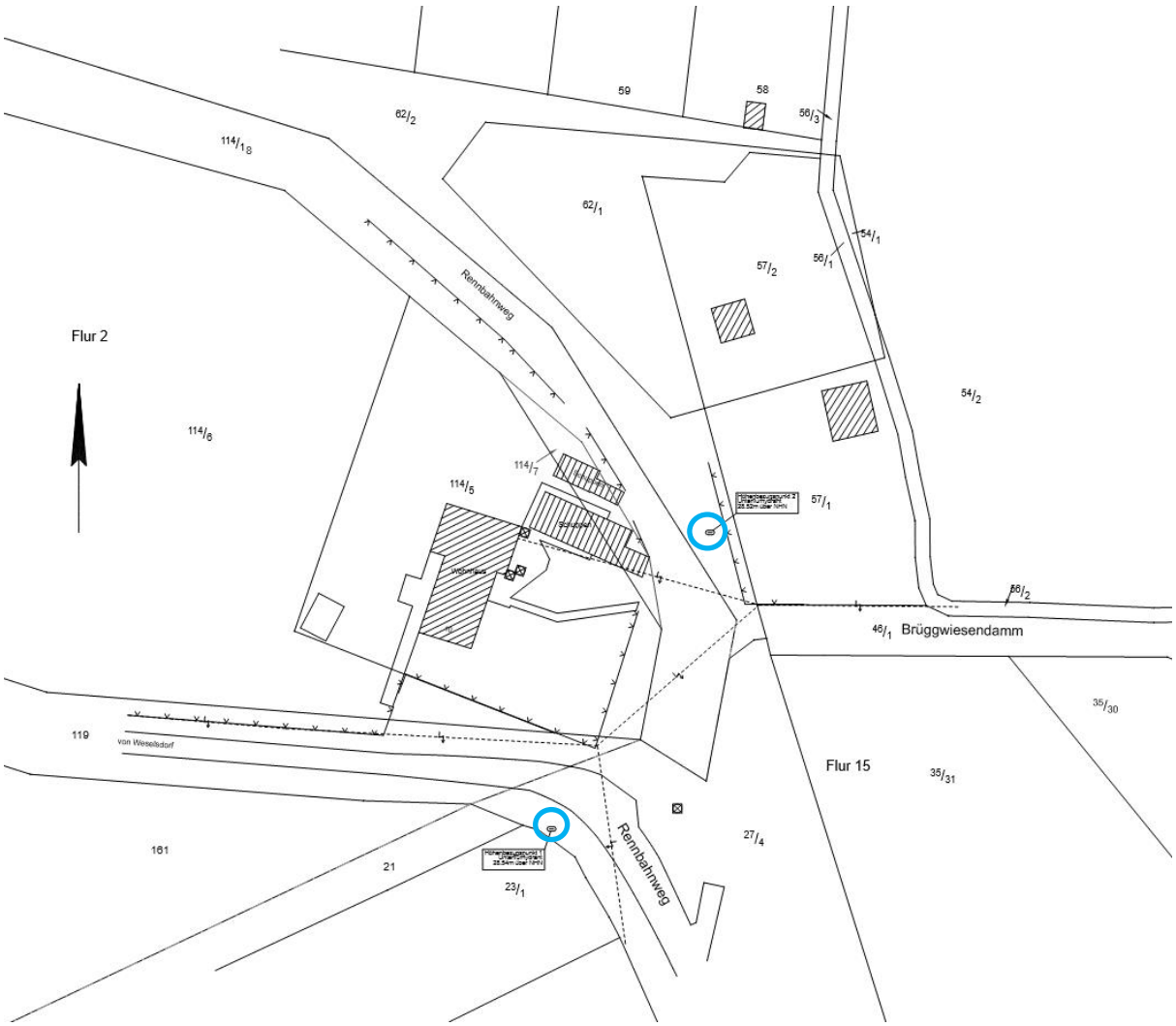

Abbildung 5 Auszug aus dem Lageplan des Vermessers mit blau markierten Löschwasserentnahmestellen, Stand 02/2024

- **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 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.

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 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).

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:

„- 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.
- 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.
- Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer- und 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 abgeschwemmt werden.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
- Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.“[5]

[5] JENSEN, S.

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.
Aufschüttungen im Kronentraufbereich (Traufe zzgl. 1,5m) von Bäumen sind nicht zulässig.
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)).“[6]

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

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.“[7]

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.

[6] JENSEN, S. 29.
[7] EBD. S. 31.

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. l 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 26.06.2021 (GVOBl. MV S. 1033)

9 Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung am 13.03.2024
2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung, ortsübliche Bekanntmachung am __.__.20__
   a) Auslegung im Bauamt vom __.__.20__ bis __.__.20__
   b) Beteiligung der TÖB mit Anschreiben vom __.__.20__ mit Frist bis zum __.__.20__
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 beigefügt. (derzeit in Bearbeitung)

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 02/2024, 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.

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 Auszug aus dem Lageplan des Vermessers mit blau markierten Löschwasserentnahmestellen, Stand 02/2024 13