

**Beratung und Beschlussfassung zum Bebauungsplan LU 43
"Umnutzung ehemaliges Sportlerheim am Rennbahnweg" der
Stadt Ludwigslust**
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, sowie der
Nachbargemeinden

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeitung:</i> Edita Penndorf	<i>Datum</i> 06.02.2025 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Wöbbelin (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen (interkommunales Abstimmungsgebot). Dabei können sich die Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Von der Gemeinde ist sachgerecht zu prüfen und abzuwägen, ob durch die Ausübung der Planungshoheit der Nachbargemeinde unzumutbare Eingriffe in die eigene Planungshoheit zu erwarten sind bzw. ob unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art für die eigene Gemeinde zu erwarten sind.

Die Stadtvertretung Ludwigslust hat am 11.12.2024 den Entwurf zum Bebauungsplan LU 43 „Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“ gebilligt, nachdem am 13.03.2024 der Aufstellungsbeschluss gemäß BauGB gefasst wurde.

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.

Ziel des Bebauungsplanes „Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 der Baunutzungsverordnung. 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.

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortszentrums von Ludwigslust und ist über eine

vorhandene Zuwegung vom Rennbahnweg abgehend erreichbar. Die Größe des Plangebietes insgesamt beträgt ca. 0,32 ha.

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

Durch die Nachbargemeinde wurde für die Abgabe einer Stellungnahme eine **Frist bis zum 07. März 2025** gesetzt. Sollte bis dahin keine Stellungnahme abgegeben werden, wird davon ausgegangen, dass seitens der Gemeinde keine Anregungen oder Bedenken zur oben genannten Bauleitplanung der Nachbargemeinde bestehen.

Beschlussantrag

Von Seiten der Gemeinde Wöbbelin werden weder Anregungen noch Bedenken zum B-Plan LU 43 „Umnutzung ehemaliges Sportlerheim am Rennbahnweg“ der Stadt Ludwigslust geäußert.

oder

Von Seiten der Gemeinde Wöbbelin werden **folgende** Anregungen und Bedenken zum B-Plan LU 43 „Umnutzung ehemaliges Sportlerheim am Rennbahnweg“ der Stadt Ludwigslust geäußert:

-
-
-

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	BP_LU_43_LWL_Planzeichnung_Stand_241009 (öffentlich)
2	BP_LU_43_LWL_Begründung_Stand_241009 (öffentlich)
3	BP_LU_43_LWL_2024-09_UB-E-Tews (öffentlich)
4	LU_43_Amtl_Bekanntmachung_Entwurf_Übersichtslageplan (öffentlich)
5	LU_43_Amtl_Bekanntmachung_Entwurf_Internet (öffentlich)
6	BP_LU_43_LWL_An1_1_Abw_Stell_frühz._Bet_241009_TÖB (öffentlich)

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

Teil A Planzeichnung (M 1 : 500)



0 10 20 30 40 50 m

Plangrundlage
Geoinformation: ALN/IS-Grunddatenbank MV
© Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landes Mecklenburg-Vorpommern
mit Stand des Liegenschaftskatasters vom 03.01.2024
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Urban, Ludwigslust, Stand 01/2024,
DIN EN ISO 15925-1, Layername: ET/RS/89 (Zone 33)

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

Teil A - Planzeichnung Zeichenerklärung - Festsetzungen des Bebauungsplanes

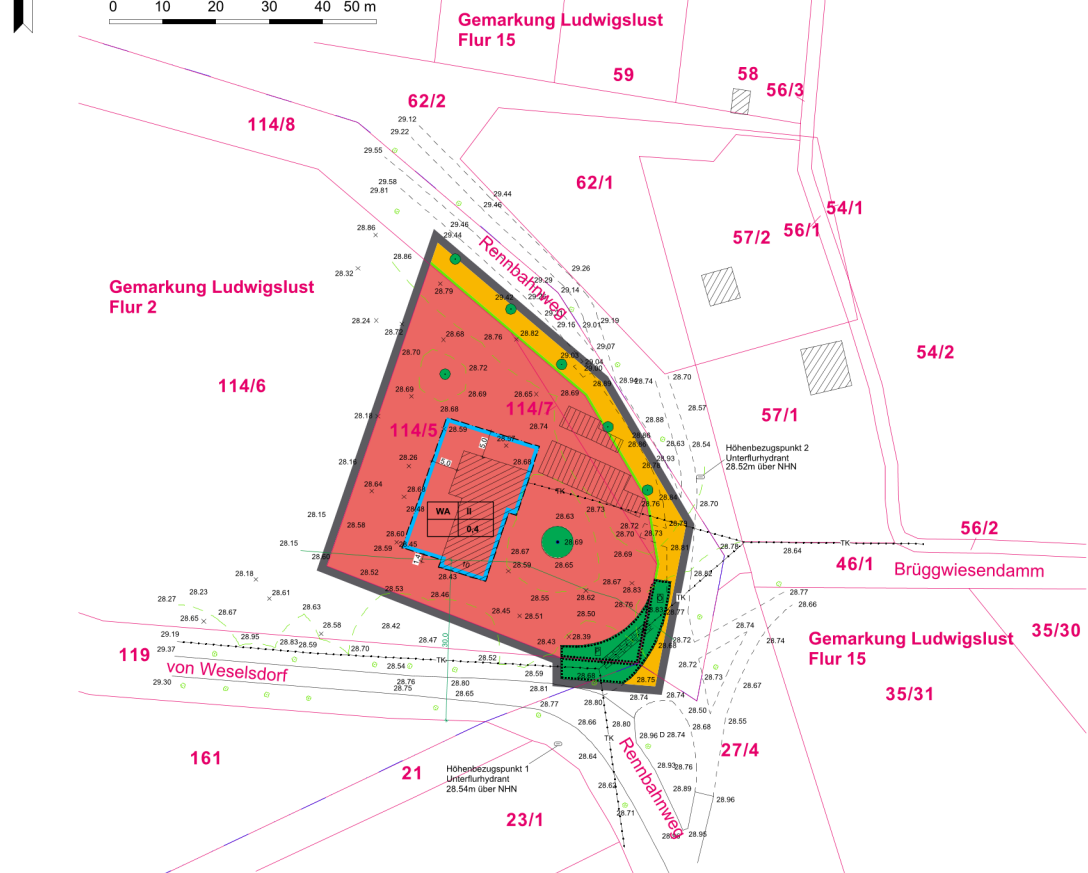
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
II
0,40
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)

WA	II
	0,40

Nutzungsschablone

- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
2 Baugrenze
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzanlagen
Bepflanzungen
Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
private Fläche
öffentliche Fläche
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, nachrichtlich)**
oberirdische Leitung
TK
Freileitung Telekommunikation
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Deutschen Telekom
Technik GmbH deren Rechtsnachfolger
- Darstellung ohne Normcharakter (Planunterlage)**
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Flurstücksbezeichnung
Bemessung in Meter
vorhandene Gebäude
vorhandene Hausnummer
Begrenzung Verkehrsfläche befestigt
Begrenzung Verkehrsfläche unbefestigt
Hydrant
Höhnpunkt
vorhandener Baum
vorhandene Trauflinie Bäume
Waldabstandslinie 30 m

- ### Verfahrensvermerke
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.03.2024. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.
Bürgermeister
 - Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 27.06.2024 beteiligt worden. Die Zustimmung wurde mit Schreiben vom 01.08.2024 erteilt.
Bürgermeister
 - Die Stadtvertretung hat am 15.05.2024 dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Bürgermeister
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat durch die Einsetzung ins Internet und durch eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 01.07.2024 bis 02.08.2024 stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt und im Internet unter www.ludwigslust.de. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom 27.06.2024 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
Bürgermeister
 - Die Stadtvertretung hat am 20.06.2024 die vorgebrachten Einwendungen, Hinweise und Bedenken geprüft. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde beschlossen. Die Begründung gebilligt und die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Bürgermeister
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 20.06.2024 bis zum 20.07.2024 öffentlich ausliegen und waren im Internet eingestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann geltend gemacht werden können, am 20.06.2024 öffentlich und im Internet bekannt gemacht worden.
Bürgermeister
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.07.2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil C) wurde am 20.07.2024 gebilligt.
Bürgermeister
 - Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes am 20.07.2024 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der begründeten Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur groß erfolgte. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 - Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtvertretung vom 20.07.2024 übereinstimmen. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) werden hiermit ausgestellt.
Bürgermeister
 - Die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeit eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.07.2024 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 20.07.2024 in Kraft getreten.
Bürgermeister



Hinweise ohne Normcharakter Teil 1

Denkmalschutz

- Wenn bei Erdarbeiten neue Bodenelemente 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 in diesen Bereichen (Alte Richtung Weselsdorf und am Baumstand) ist gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht das Erfordernis der Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DSchG M-V besteht.

Bodenschutz

- Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verunreinigung, unzulässige Verunreinigung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der städtebaulichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren § 4 Abs. 3 und § 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenverunreinigung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landesamt als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunderhebungen oder anderen Eingriffen auf Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bäumeigenen und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständigen und Untersuchungsstellen.

Bergbau

- Das Plangebiet befindet sich komplett innerhalb der Bergbauberechtigungs-Bewertung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind, im Bewertungsgebiet Schwer-/Lössgest. Inhaber dieser Behälterung ist die Firma Hanswerk AG, Schwefel-Helm-Gras-Platz 1, 23651 Gaidbom.

Hinweise ohne Normcharakter Teil 2

Naturschutz

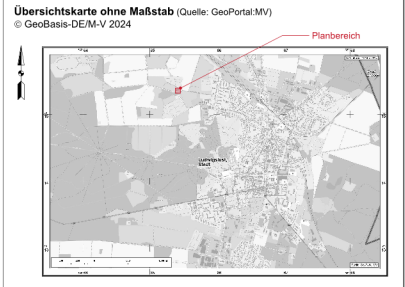
- Erderschüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einem Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Grundwasser entstehen. Bei Häufen mit wasserführenden Stellen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
- Bei Einbringen von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdböden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchzunutzende Bodenschicht gebracht, sind die Eigenschaften der Bodenschicht und Altlastenvermeidung, bzw. für dort nicht erlaubte Schadstoffe der Zusatzwertwert 2 der LAGA einzuhalten.
- Schadverfärbungen sind zu vermeiden. Fahrschienen, Lagerflächen und ggf. weitere auf zufällig befestigte Flächen konzentriert werden. Bausen ausnahmsweise andere Flächen während der Bauphase als z. B. Fahrschienen oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Bauarbeiten von 30 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverfärbungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig befestigten Böden können andere Schutzmaßnahmen, wie Bauarbeiten auf Bodenschutzmatten, genötigt werden. Ein schoner Umgang mit dem Boden erfüllt die gute Versingenszurechnung und ist damit aktivier Gewässer- und Bodenschutz.
- Die Bauarbeiten der Versingensarbeitenlagen sind entsprechend Arbeitsblatt DWA - A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten. Überörtlich anfallendes Niederschlagswasser ist in Abwasser darf ungenießer / versuchst nicht in Gewässer eingeleitet oder abgesehwemmt werden.
- Bei der Erhaltung der Altbäume und auch aller anderer geschützten Einzelbäume ist zu berücksichtigen, dass der Wurzelbereich (Bodenoberfläche unter der Krone von Bäumen (Kronenaußenbereich) zusätzlich 1,5 m bei Säulenform zusätzlich 1 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 18620, Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (V 888) und Hinweise zum Anschutz beim Bau von Straßen (V 40)) zu berücksichtigen. Befestigungen, Treppentritten u.ä. im Tradbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (der Landrats).
- Anfeuchter:
- Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Fließdämme ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Vor / Umplanung) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Änderungen in der unteren Naturschutzbehörde zu informieren und einen Fachgutachter mit Beratung und Ersatzverfahren (CEP-Maßnahmen vor Baubeginn / Wartebau) zu realisieren.
- Aufbauarbeiten:
- Bei Aufbaumaßnahmen sind die Auswirkungen auf die Lebensbedingungen, insbesondere den Lichtspektrum und einem warmen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum (2000 bis 4000 Kelvin) zu berücksichtigen. Schattenspendende Maßnahmen sind zu vermeiden. Abwechslungen (Arbeitszeiten) sind nachzuweisen.
- Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Aufbau ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Vor / Umplanung) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Änderungen in der unteren Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter mit Ersatzverfahren (CEP-Maßnahmen vor Baubeginn / Wartebau) zu realisieren.

Teil B - Textliche Festsetzungen

- ### I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB)**
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO).
 - Die maximale Grundflächenzahl ist für das Allgemeine Wohngebiet WA gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,40 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
2.1 Die durch Baugrenzen definierte bebaubare Fläche darf für untergeordnete Bauteile wie Erker und Eingangsbereiche um maximal 2,00 m in der Tiefe und maximal 5,00 m in der Breite überbaut werden.
2.2 Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO).
- ### II. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück erlaubnisfrei zur Versickerung zu bringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16, 20 BauGB).
 - Der Umbau der Verriegelungen (Plattenbeläge) im Kronenraumbereich (Taufe zzgl. 1,5m) von Bäumen ist nur mit eingeschränktem Aufbau mit max. 19 cm Aufbaufülle ohne Bonitätsverlust (z.B. Plaster ohne Randbord auf 4 cm Split 2/8 und max. 5 cm Schotter 0/4, Ausbaufülle 19 cm, ggf. Wurzelankern (Suchschachtung notwendig)).
 - Die vorhandenen Gehölze in der privaten bzw. öffentlichen Grünfläche (P+O) sind im Bestand zu entwickeln und zu erhalten. Das bestehende Leitungsnetz ist zu beachten.
 - Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes zugerechnet:
Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden aus dem Okokonto LUP-045 „Naturwald Tessenow“ (176 KFA) und aus dem Okokonto LUP-062 „Naturwald Tessenow I“ (601 KFA) in der Landschaftszone 5 „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ insgesamt 777 KFA zugerechnet. (Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzgebung (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.12.2023 (BGBl. I S. 394)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planziacherverordnung (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1852)
- Kommunalarbeitsverordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalarbeitsverf. - KV M-V) vom 13.07.2011 (GVBl. M-V 2011 S. 777), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVBl. M-V S. 467)
- Landesbauordnung (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), zuletzt geändert am 09.04.2024 (GVBl. M-V S. 110)



Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) i.V.m. § 86 LBO M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert am 09.04.2024 (GVBl. M-V S. 110) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 20.07.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan LU 43 "Umnutzung Sportlerheim am Rennbahnweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzung (Teil B).

Ludwigslust, d.

Bürgermeister

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

Stadt Ludwigslust
(Landkreis Ludwigslust-Parochim)

Bebauungsplan LU 43
"Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg"

Maßstab: 1:500
Stand 09/2024

IGP-UV (auftragsbeschränkt), Tannenhof 15, 19348 Poreberg

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

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
2.2	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.....	11
5	PLANINHALT UND TEXTLICHE FESTSETZUNG.....	12
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
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	20
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
7	FLÄCHENBILANZ	21
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	21
9	VERFAHRENSVERLAUF	22
10	STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	22

11	BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG	22
12	ANHANG	23
	Plangrundlage.....	23
	Literaturverzeichnis.....	23
	Abbildungsverzeichnis	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“ 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. 0,32 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.

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).

2.2 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.

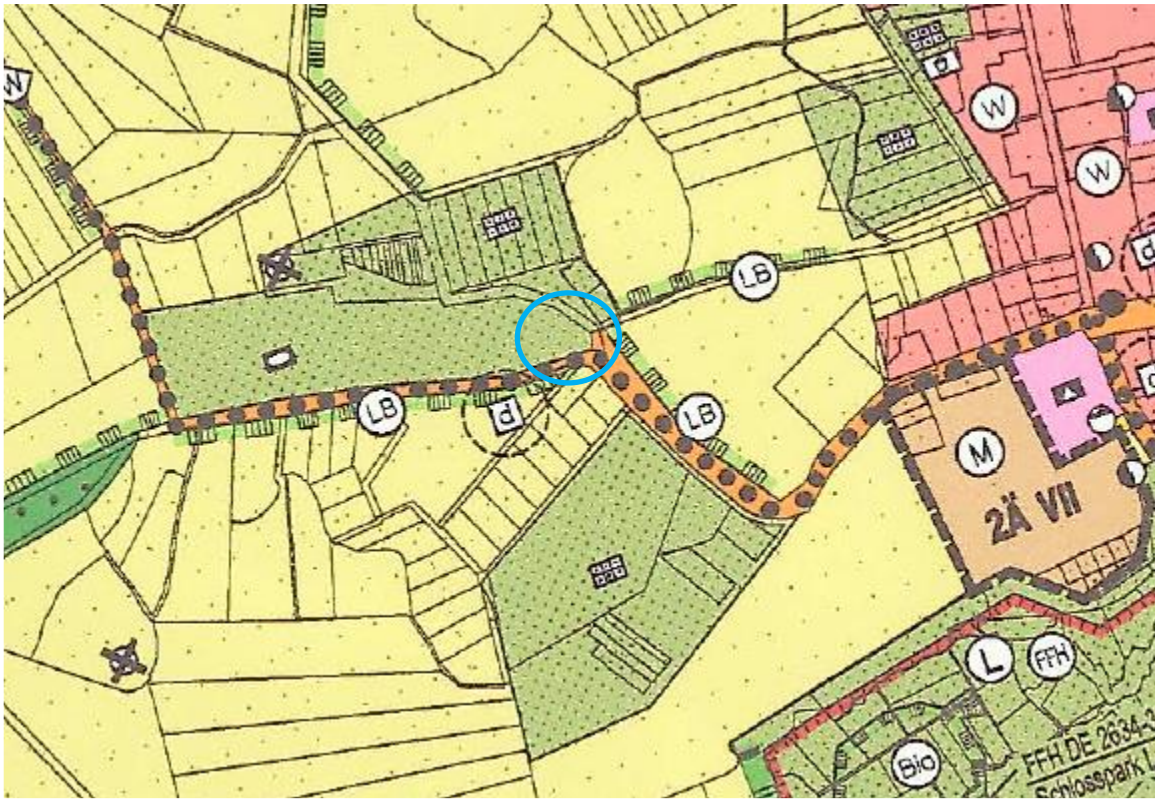


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (3. Änderung, 2006) der Stadt Ludwigslust

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:

- 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)
- 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)
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- 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 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.

4 Angaben zum Plangebiet

4.1 Gebäudebestand

Im Plangebiet befinden sich Gebäude. Dazu gehört das ehemalige Sportlerheim sowie Nebengebäude 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.

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 ≤ 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.

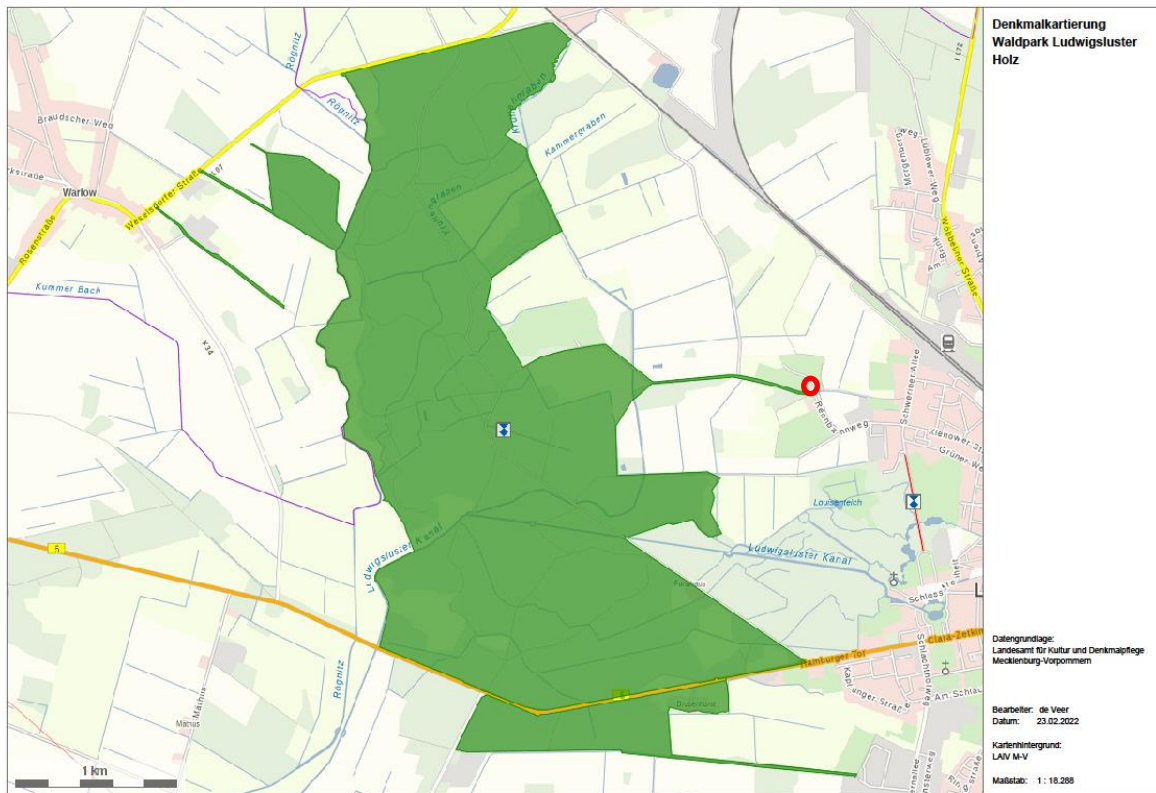


Abbildung 5 Denkmalkartierung (Lage Plangebiet rot umrandet), Quelle: SB Denkmalschutz LK LUP, Stand 08/2024

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.

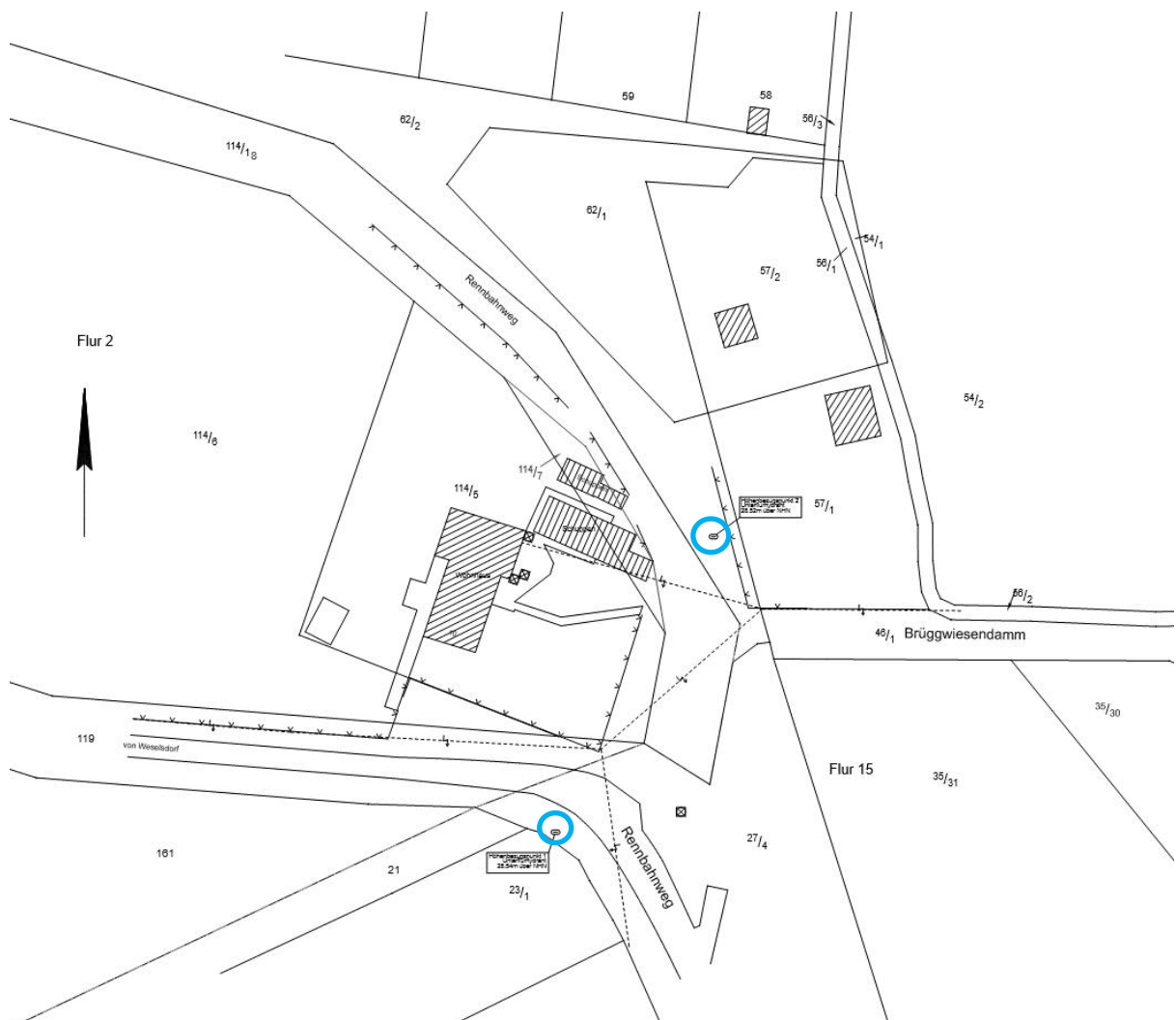


Abbildung 6 Auszug aus dem Lageplan des Vermessers mit blau markierten Löschwasserentnahmestellen, Stand 02/2024

◆ **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.“⁵

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.

⁵ 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.“⁶

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.

⁶ EBD. S. 32.

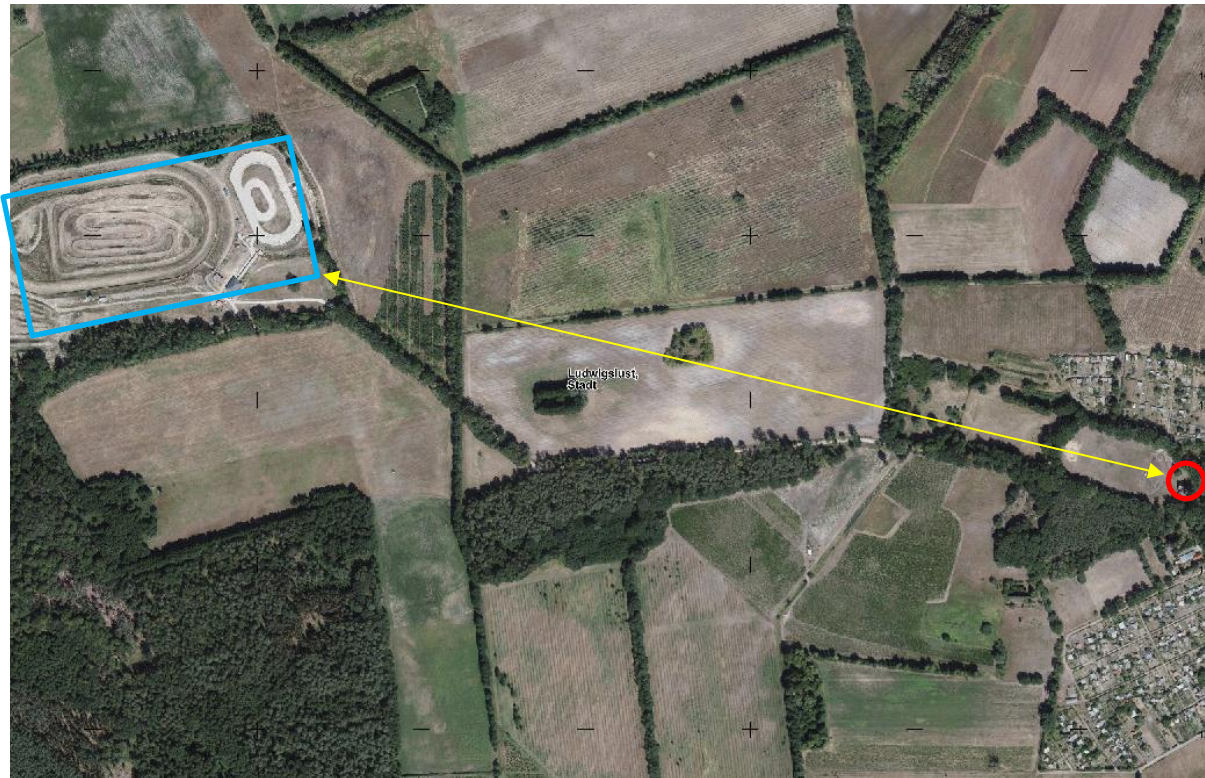


Abbildung 7 Auszug aus dem Geo-Portal MV, Lage Motodrom (blau umrandet, Lage Plangebiet rot umrandet), Abstand Luftlinie ca. 1,3 km (gelb,) Stand 08/2024

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 beigefügt.

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.

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

Begründung, besonderer Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Bebauungsplan LU 43 „Umnutzung ehemaliges Sportlerheim am Rennbahnweg“ der Stadt Ludwigslust

Stand: Entwurf

September 2024

Inhalt:

1	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	2
2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	5
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet	5
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	9
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	13
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
2.5	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	14
2.6	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	19
3	Eingriffsbewertung	22
3.1	Bestandsbeschreibung	22
3.2	Eingriffsbilanzierung	24
3.3	Empfehlung Festsetzungen für Text-TeilB.....	30
4	Zusätzliche Angaben	30
4.1	Baumschutz	30
4.2	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	31
4.3	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans	31
4.4	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	31

Der Umweltbericht zum B-Plan LU 43 „Umnutzung ehemaliges Sportlerheim am Rennbahnweg“ ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, da sich diese auf den Geltungsbereich des B-Planes bezieht.

Kursive blaue Textteile stellen die Änderungen / Ergänzungen dar, die sich aus den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben haben.

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan LU 43 „Umnutzung ehemaliges Sportlerheim am Rennbahnweg“ der Stadt Ludwigslust durchgeführten Umweltprüfung sowie die Eingriffsbewertung und wird entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Stadt Ludwigslust nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB bestimmt.

1.1 **Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Ludwigslust beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung zu schaffen. Vom ehemaligen Sportlerheim am Rennbahnweg soll die vorhandene Bausubstanz zu einem kompletten Wohnhaus umgebaut werden (detailliert siehe Begründung).

Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä.

In der folgenden Übersicht werden die neu vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Tabelle 1:

Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
Wohngebäude	Ortsrandlage, Vereinshaus eines ehemaligen Sportplatzes , Baumreihen entlang der rahmenden Straßen und Wege	ca. 0,3 ha

1.2 **Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§§ 1, 1a, 2 BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus

- Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
 - Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
 - Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässer-eigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind.
 - Ziele für das Schutzgut Wasser für oberirdische Gewässer (§27 WHG) sind das Erreichen und Erhalten eines guten ökologischen Zustands, sowie das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands und für das Grundwasser (§47 WHG) das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands und das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands.
 - Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung. Für die Einleitung von biologisch gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen ist nach § 8 WHG eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen,
 - Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55/2 WHG dort, wo es anfällt, ortsnahe versickert, verrieselt, oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) dezentral versickert werden,
 - Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung,
 - Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

Darstellung der Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele

Gebietsschutz:

Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzgebiete / Schutzziele

Naturschutz:

Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzziele notwendig

Wasser:

Schutz der natürlichen Wasserressourcen, Erhaltung des lokalen Wasserkreislaufes

Boden:

Prüfen von Schutzauflagen, Sparsamer Umgang mit Boden, Schutz der natürlichen Bodenfunktion, Schutz und Wiederverwendung der Böden.

Immissionsschutz:

Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinflüssen (Lärm).

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans (Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), 2011 und Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), 2016)

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 ist vorrangig durch die Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Das Vorhaben entspricht zudem Programmsatz 4.1 (6) TF SE, wonach eine Nach- oder Umnutzung bestehender Bausubstanz angestrebt werden soll.

Gutachtliche Landschaftsrahmenpläne¹

Für die Karten I Arten und Lebensräume, II Biotopverbundplanung, III Entwicklungsziele und Maßnahmen, IV Ziele der Raumentwicklung, V Anforderungen an die Landwirtschaft und VI Wassererosion sind für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Die Stadt Ludwigslust verfügt über einen Flächennutzungsplan mit einer rechtswirksamen 3. Änderung (Gesamtplan) von 20. Oktober 2006. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche (Sportplatz) dargestellt. Eine Änderung ist erforderlich.

Der Landschaftsplan von 1994 wurde 2001 fortgeschrieben, liegt aber außer dem Maßnahmenplan (Karte 11) nicht digital vor. Der Landschaftsplan weist für den Bereich keine Maßnahmen aus.



Abbildung 1 Auszug F-Plan 3. Änderung der Stadt Ludwigslust

¹ www.umweltkarten.mv-regierung.de

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

Das vom Bebauungsplan erheblich beeinflusste Gebiet ist der Geltungsbereich. Soweit bei einzelnen Umweltbelangen gebietsübergreifende Auswirkungen entstehen, wird darauf im Einzelfall eingegangen.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten aus dem Portal umweltkarten.mv-regierung.de sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Tabelle 2:

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine internationalen Schutzgebiete. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich internationalen Schutzgebiete. GGB DE_2634-301 Schloßpark Ludwigslust	BNatSchG, NatSchAG M-V, FFH-Erlass MV
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete. Im 500-m-Untersuchungsraum befinden sich nationalen Schutzgebiete. LSG_006 Schloßpark Ludwigslust mit anschließendem Bruch- und Mischwald sowie oberer Rögnitzniederung Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. 200m Wirkradius: LWL10686 / LWL10682 Naturnahe Feldgehölze LWL10681 Naturnahe Feldhecken Ja, Baumreihen befinden sich im Geltungsbereich Baumreihe am Rennbahnweg / Weg	NatSchAG MV § 20 NatSchAG M-V § 19 NatSchAG M-V
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung/Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Ja, im Geltungsbereich befinden sich geschützte Bäume Eiche / Birke	§ 18 NatSchAG M-V
Gewässerrandstreifen	Keine Fließgewässer im / am Geltungsbereich.	§38 WHG
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Nein, nicht betroffen betroffen, ca. 43m zum Bestandsgebäude mit Wohnnutzung	§ 29 NatSchAG M-V § 20 LWaldG
Wald	Nein, nicht betroffen hinter der Straße Forstamt Grabow Revier Schloßgarten, Abteilung 52	§ 2 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Geltungsbereich sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen. Im Geltungsbereich <ul style="list-style-type: none"> • Bebauung (Vereinshaus), Nebengelass, versiegelte Flächen • Bäume, nach § 18NatSchAG geschützt • sonstige Sport, und Freizeitanlage (Vereinsgelände) 	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Klimaschutz	<p>unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 636.0 mm/a</p> <p>unkorrigierte mittlere Sommerniederschlagssumme Reihe 1971-2001: 343.0 mm/a</p> <p>geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die im Untersuchungsraum vorhandene geringe Reliefenergie lassen Kaltluftströmungen auf den Ort zu nicht erwarten. <p><i>Die Stadtvertretung erklärte auf ihrer Sitzung am 15.05.2019 den Klimanotstand und erkennt damit die Eindämmung der Klimakrise und ihrer schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität an. Mit dieser Entscheidung werden ab sofort bei jeglichen Entscheidungen die Auswirkungen auf das Klima, den Arten- und Umweltschutz berücksichtigt.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der ÖPNV besitzt in LWL, aber nicht am Geltungsbereich, eine relevante Bedeutung - Die Nutzung vorhandener Bebauung entspricht einer nachhaltigen Klimaschonenden Handlungsweise <p>geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung</p>	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	<p>Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein:</p> <p>Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss.</p> <p>Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen sind:</p> <p>Zusammenhang der Versickerungsleistung des Bodens, im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation, und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten.</p> <p>Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Bestehender Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.</p>	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	<p>Aufgrund der angrenzenden Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung nicht betroffen.</p> <p>ID: 57, Landschaftsbildraum: Ackerlandschaft zwischen Rögnitz und Eldeniederung, VI 2 – 2, Landschaftsbildbewertung: hoch bis sehr hoch</p> <p>Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die Alleebäume und die Bebauung der Kleingärten</p> <p>Landschaftsraum mit insgesamt hoher Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtliche Vorbelastungen durch benachbarte Nutzung.</p> <p>Landschaftszonen- Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte 5</p>	
Biologische Vielfalt	<p>Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein:</p> <p>Biologische Vielfalt“ umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention).</p> <p>Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen.</p> <p>Betroffene Handlungsfelder der Biodiversitätsstrategie 2030 sind:</p> <p>I. Übergreifende Biodiversitätsziele für Deutschland</p> <p>5.2. Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> - bebauter Bereich <p>III übergreifende Ziele zur Verringerung negativer</p>	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	<p>Auswirkungen auf die Biodiversität</p> <p>16. Stoffeinträge und andere Beeinträchtigungen von Ökosystemen - ehemalige periodische Belastung des Sportplatzes und der Gebäudenutzung wird durch kontinuierliche deutlich geringere Belastung abgelöst.</p> <p>Für die Situation im 500-m-Untersuchungsraum sind Biotope der Agrarlandschaft (Acker), Wald, aber auch Bebauung mit langjähriger Nutzungskontinuität prägend. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme sprechen außerhalb der Ortslage für eine mittlere – hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen.</p> <p>Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: Leitlinie für den Vogelzug Zone B: mittlere bis hohe relative Dichte des Vogelzuges Keine Rastgebietsfunktion Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen bei der Brutvogelfauna maximal durch funktionale Beziehungen zwischen Brutplätzen und Äsungsflächen bzw. Jagdräumen, die sich auch über den Geltungsbereich erstrecken. (Überflug)</p>	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	ja, der Wohnbereich kann durch Immissionen betroffen sein: nördlich Bahnlinie	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Güter. Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand kein Bodendenkmal	<p>Archäologische Fundplätze sind als Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06.01.1998 zu betrachten und unterliegen daher dem Schutz dieses Gesetzes.</p> <p>Wenn bei Erarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenpfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung zu organisieren zu können.</p>
Vermeidung von Emissionen	Nein, durch das Planvorhaben können nur Auswirkungen durch Emissionen im Rahmen der Nutzung entstehen, die als unerheblich einzustufen sind.	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an. <i>Kein Anschluss an das zentrale Netz des Zweckverbandes kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust</i>	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird erhöht.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlerträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien, die gesetzlichen Vorgaben im Rahmen des Klimaschutzes sind aber beachtlich.	Soweit derartige Anlagen im Geltungsbereich errichtet und betrieben werden sollen, sind ggf. gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen. Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) ²

² Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
		Gebäudeenergiegesetz (GEG) ³
Darstellungen von Landschaftsplänen	Ja, ein Landschaftsplan ist vorhanden.	
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Nein	Siehe unter Emissionen

¹ Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Tabelle 3:

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	nicht relevant
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	nicht relevant
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotop/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Störungen der Alleen werden vermieden
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	nicht relevant
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	nicht relevant
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Weiterhin kontinuierliche Störung durch anliegende Straße, keine positiven Auswirkungen, da trotzdem weitere Nutzung / Flächennutzung möglich.
Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)	Weiterhin kontinuierliche Störung, keine positiven Auswirkungen da trotzdem weitere Nutzung / Flächennutzung möglich.
Fläche und Boden	Erhaltung bisher nicht versiegelter Bereiche
Grund- und Oberflächenwasser	Erhaltung bisher nicht versiegelter Bereiche
Klima und Luft Klimaschutz	Nicht relevant, da zu geringe Größe <i>und Nutzung vorhandener Gebäude. (Ressourcenschutz)</i> Weiterhin lokale Quell, und Zielverkehre

³ Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8 August 2020

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	nicht relevant, da bebaut
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht relevant für die Natur
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	nicht relevant
Vermeidung von Emissionen	Mögliche Erhöhung durch Baubedingte Beeinträchtigungen wird vermieden
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	nicht relevant, da trotzdem weitere Nutzung / Flächennutzung möglich ist
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	nicht relevant, da trotzdem weitere Nutzung / Flächennutzung möglich ist

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebiets entsprechend den geplanten Festsetzungen

Es erfolgen keine lagekonkreten Festsetzungen zu Verkehrsflächen, aber der Baumschutz ist außerhalb der bereits versiegelten Flächen beachtlich.

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Überbauung mit Gebäuden, Versiegelung und Befestigung von Flächen.
- Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind vorzusehen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Tabelle 4:

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäische Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant. Eine Beeinträchtigung ist nicht einzustellen.	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete,- objekte	Nein
Nach NatSchAG M-V, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. Der Baumschutz ist beachtlich	Nein
Wald	Es befindet sich kein Wald im / aber am Geltungsbereich. Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Bebauung im 50m Waldabstand ist zu stellen.	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und die Lebensräume beeinflusst. Der Bereich ist teilweise versiegelt, es sind nur geringe Auswirkungen einzustellen.	Nein
Boden Fläche	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich neuer versiegelter Flächen. Ggf. geringfügige Verdichtung einer bebauten Siedlungsfläche	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Vorhandene versiegelte Flächen und Bauflächen mit Ihrem bestehenden Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höher Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw., bei gleichzeitiger guter Versickerungsmöglichkeit (Sand). Bei ordnungsgemäßen Betrieb, Überwachung, geringer Verschmutzung der Oberflächenwässer keine schädliche Verunreinigung der Wasserkörper.	Nein
Klima und Luft Klimaschutz	Lokale ggf. unerhebliche Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch <i>Veränderung</i> von Siedlungsfläche. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Konzentration auf den vorhandenen Standort sichert die weitere Nutzung des bebauten Standortes (<i>Ressourcenschutz</i>). Die Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels ist als gering einzustufen.	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes, Niederschlagswasser zurückzuhalten wird bei weiterer Anlage versiegelter Fläche beeinträchtigt. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Der geringe Verlust von Lebensräumen ist kompensierbar.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Die vorhandene Bebauung intensiviert einen Bereich im Randbereich zur Ortslage. Die Bebauung ändert den bisherigen Charakter der Fläche nicht wesentlich. Die kulturlandschaftlich geprägte Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes durch das Baugebiet wird nicht verändert.	Nein
Biologische Vielfalt	Lage am Siedlungsrand, geschützte Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	<i>Immissionen wirken vor allem vom 1,3 km entfernten Motodrom auf das Plangebiet ein. Es sind aber keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig.</i>	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich sind keine archäologischen Fundplätze vorhanden	Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch das Baugebiet entstehen sehr geringe kontinuierliche Emissionen von Lärm, sowie Schadstoffen und Licht (Zielverkehr).	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	<i>Vollbiologische Kleinkläranlage</i> Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass nur geringe bau- und ggf. betriebsbedingte Emissionen entstehen können.	Nein

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen

- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt. Es wird eine bebaute Fläche gesichtet.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

Ergänzende Betrachtungen zum Bodenschutz

Es wird eine kontinuierlich in Nutzung befindliche genutzte Gebäude- und Freifläche überplant. Geringfügig wird die Grünfläche neu überbaut. Es liegt keine Baugrunderkundung vor.

Das Grundwasser steht um ≥ 2 m an - Grundwasserleiter: unbedeckt, gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen gering geschützt. Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) sind nicht vorhanden. Der Standort liegt westlich der TWSZ in Abstromrichtung dazu. Altlastverdachtsflächen oder ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Ein analytischer Abgleich mit den Bodenhintergrundwerten ist daher nicht erforderlich. Die Fläche ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht drainiert.

Nachfolgend sind die Wirkfaktoren und Probleme des Bodens / Bodenwasserhaushalt und seine Empfindlichkeiten dargestellt:

Beschreibung und Bewertung Ist Zustand

Bestand: Nutzung durch einen Sportverein bei umgebendem geringem Ertragspotential,

- Sandersande ohne Wassereinfluss, Podsohl, Braunerde-Gley, Ackerzahl 14-27
- Verdichtung: geringe Verdichtungsgefahr, bei vorhandener hoher Flächenversiegelung
- Entwässerung: aufgrund des sandigen Bodens gute Versickerung möglich
- Erodierbarkeit: geringe Reliefneigung, durch die vorhandene Bedeckung geringe Gefahr Wind,- und geringe Gefahr Wassererosion
- sehr hohe Gefahr Wasserkontamination, niedrige Gefahr Bodenkontamination, niedrige Pufferkapazität

Wirkfaktoren Boden / Bodenwasserhaushalt

- Versiegelung
 - Vollversiegelung im Bereich Verkehrsflächen und der Gebäude
 - übermäßige mechanische Belastungen
 - Flächenbefestigung mit Erd- bzw. Bodenarbeiten sowie technisch erforderlicher Verdichtung, Befahrungen, Lagerung und Baumaterial etc. auf zur Überbauung vorgesehenen bzw. bereits überbauten Böden
 - Baumschutz beachten
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial
 - Da Höhenabwicklungen der späteren Flächen fehlen, ist die Prüfung der Verwertung von möglicherweise anfallendem Bodenaushub / des wiederzuverwertenden Recyclingmaterials planerisch im B-Plan nicht zu bewältigen.
- Bodenerosion
 - Aufgrund der derzeitigen Bedeckung nicht einzustellen
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
 - lokale Versickerung der befestigten Flächen möglich
- Stoffeinträge (hohe Sensibilität der Bauverfahren erforderlich)
 - Öl- und Schmiermittel, Kraftstoffe, (Havarie)

Auswirkungen der Bauphase

- Weitere Versiegelung führt zum Totalverlust / Teilverlust der Bodenfunktion
- Entsiegelungen stehen der Versiegelung gegenüber.
- übermäßige mechanische Belastungen führt zu

- Gefügeschäden (mit Verringerung Versickerungsfähigkeit / Wasserrückhaltung / Verlust von Porenvolumen – Sauerstoffmangel)
- Auf-/Einbringen von Bodenmaterial führt zur
 - Zerstörung des inneren Bodengefüges
 - Vermeidung von planierendem Einbau
 - Schutz der verbleibenden Grünflächen in Randlage während der Hoch-, und Tiefbaumaßnahmen vor Befahren / Lagerung
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
 - Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz

In Bezug auf die Beeinträchtigungen sind 2 Wirkorte einzustellen:

- Wirkort 1 die (überwiegend vorhandenen) Flächenbefestigung der Bau- und Verkehrsflächen.
- Wirkort 2. Grünflächen und Baumstandorte

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für Maßnahmen für die Kompensation werden keine landwirtschaftlichen Flächen entzogen:

- Ökokonto

direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende positive oder negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens auch auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landesebene

- nicht relevant, keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten

Auswirkung die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

- nicht relevant, zulässige Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In der Begründung zum B-Plan werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt. 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.

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

- Es erfolgen keine kompensationsmindernden Maßnahmen zum Ausgleich.

Grünordnerische Maßnahmen im Gemeindegebiet

- *Es erfolgen keine grünordnerischen Maßnahmen zum Ausgleich.*

Grünordnerische Maßnahmen außerhalb des Gemeindegebietes

- Ökokonto

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Abwägung ergab, dass Alternativen aufgrund der bestehenden und geplanten Nutzungen nicht sinnfällig sind.

2.5 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG, entgegenstehen, ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Bau-, anlagen-, und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen die Errichtung von befestigten Flächen und Gebäuden sowie Stellflächen. Das Plangebiet ist teilweise bebaut.

Bei Baumaßnahmen sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Umbau und Neubau von Gebäuden und Flächenbefestigungen
- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle.
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle.

Entsprechend sind diese bereits zulässigen Arbeiten als zeitlich befristete zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Bebauung von teilweise unversiegelter Freiflächen im Plangebiet.
- Licht- und Lärmemissionen durch die Nutzung und durch Zielverkehre

Die Intensität der zulässigen Nutzung ist mit der geplanten Nutzung gleichzusetzen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die Intensität der Bebauung ist eine bereits zulässige Nutzung der zu überplanenden Fläche. Die Intensität der geplanten Nutzung ist mit der bereits zulässigen Nutzung gleichzusetzen. Die Nutzung der zu überplanenden Fläche nicht als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Eine bau-, anlage- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigung wurde geprüft und ist nicht einzustellen.

Relevanzprüfung

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden B-Plan nicht relevant.

Tabelle: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkrout	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch-/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecken/Gebüsche/Waldränder/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis brandtii</i>	<i>Große Bartfledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Kulturlandschaft/Gewässer</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis dasycneme</i>	<i>Teichfledermaus</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Gewässer/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis daubentonii</i>	<i>Wasserfledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Gewässer/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis myotis</i>	<i>Großes Mausohr</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Wald</i>
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
<i>Fledermäuse</i>	<i>Myotis nattereri</i>	<i>Fransenfledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Kulturlandschaft/Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Nyctalus leisleri</i>	<i>Kleiner Abendsegler</i>		<i>IV</i>	<i>Wald</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Nyctalus noctula</i>	<i>Abendsegler</i>		<i>IV</i>	<i>Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete</i>
<i>Fledermäuse</i>	<i>Pipistrellus nathusii</i>	<i>Rauhhauf-Fledermaus</i>		<i>IV</i>	<i>Gewässer/Wald</i>

Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	*II	IV	
<i>Landsäuger</i>	<i>Castor fiber</i>	<i>Biber</i>	<i>II</i>	<i>IV</i>	<i>Gewässer</i>
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer
<i>Landsäuger</i>	<i>Muscardinus</i>	<i>Haselmaus</i>		<i>IV</i>	<i>Mischwälder mit Buche /Hasel</i>

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Reptilien / Amphibien

Bei Bodenwertzahlen um 20 in der unmittelbaren Umgebung (allseitig) ist ein Vorkommen der Zauneidechse möglich. Entsprechung Verbreitungsatlas der Amphibien und Reptilien Deutschlands der Deutschen Gesellschaft für Herpetologie und Terrarienkunde e.V. befindet sich Ziegendorf aber in einer größeren Rasterfläche ohne Vorkommen der Zauneidechsen.

Aufgrund der fehlenden Gewässer ist ein Vorkommen von Amphibien im Plangebiet auszuschließen.

Beim Eingriffsgebiet handelt es sich nicht um maßgebliche Bestandteile eines Habitats / Vermehrungslebensraumes bzw. um ein maßgebliches Winterquartier.

Säugetiere

Fischotter

Für den Fischotter liegt eine positive Rasterkartierung vor. Aufgrund der Lage der Gewässersysteme und der Lage im Ort ist keine Beeinträchtigung einzustellen.

Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen in der Umgebung und im Plangebiet (Gebäude, Gehölze) besteht potenziell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Eine Bedeutung als potenzielles Nahrungshabitat ist gegeben. Aufgrund der zulässigen Eigenart des Vorhabens schränkt sich bau- und betriebsbedingt die mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse ein. Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann als nicht erheblich eingestuft werden.

Habitatrelevante Bäume / ggf. Höhlenbäume mit einer Eignung als Winterquartier sind vorhanden. Die Bäume bleiben erhalten. Für die Gebäude ist ein Vorkommen nicht auszuschließen.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen unter Bezug auf Martin Flade⁴ eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt. (Potentialabschätzung)

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten der europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),

Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V). Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum, Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird, ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

Nachfolgend werden die potenziell im Untersuchungsgebiet (Vorhabenbereich und 50 m im Umkreis) vorkommenden Brutvogelarten betrachtet. Die Arten könnten dort potenziell aufgrund ihrer Habitatansprüche vorkommen.

Da im Nahbereich und dem Plangebiet Gebäude vorhanden sind, ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes, wie Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, Schwalben, aber auch siedlungsbewohnender Arten, wie Stare, Drosseln, zu rechnen.

Von den Arten der Gebüsche (vermischter Übergangsbereich der Gehölze / der Grünfläche / der ehemaligen Gärten) sind Arten der Gebüsche, wie Amsel, Singdrossel, Fitis und Gartengrasmücke, eventuell auch Turteltaube, Girlitz, Baumpieper und Goldammer, als Nahrungsgast zu erwarten. Für alle diese Arten bleibt der Lebensraum erhalten, bzw. wird neuer geschaffen. Für die Leitarten Neuntöter und Ortolan fehlt der Lebensraum und es ist ein zu hohes Störpotential (Ortsrandgebiet, Prädatoren, Kinder) vorhanden.

Für Bodenbrüter sind die vorhandenen Freiflächen zu klein und durch die Störungen kein Lebensraum.

Das Plangebiet ist teilweise bebaut (Verkehrsflächen, Gebäude) und als Nahrungshabitat anzusprechen.

⁴ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht einzustellen.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger (Rotmilan / Kranich / Weißstorch), ist ein Verlust des Nahrungsraumes durch mangelnde Eignung und das hohe vorhandene Störpotential nicht relevant.

Wanderkorridore

Die Lage und Ausstattung schließen die Eignung als Wanderkorridor sicher aus.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gebäude / Gehölzbestände) besteht potentiell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Umbau / Abriss von Gebäuden / Fällungen von Bäumen mit Höhlungen 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.

Der Art der Beleuchtung ist erhöhter Aufmerksamkeit zu widmen.

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.

Avifauna

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gebäude / Bäume) besteht potentiell eine Bedeutung für die Artengruppe der Vögel.

Vermeidungsmaßnahme:

Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss / Umbau von Gebäuden bzw. für Bäume vor Fällung eine protokollierte Kontrolle auf Nester / Höhlen 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.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Planbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Arten auf der überplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung der Fläche nicht zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

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.

2.6 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Internationale Schutzgebiete

SPA

- Keine im 3 km Radius

FFH

- GGB DE_2634-301 Schloßpark Ludwigslust in ca. 400m Abstand



Abbildung 2 GGB DE_2634-301 Schloßpark Ludwigslust – Quelle www.umweltkarten.regierung-mv.de

Eine Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Nationale Schutzgebiete und -objekte

Landschaftsschutzgebiete / Naturschutzgebiete

- LSG_006 Schloßpark Ludwigslust mit anschließendem Bruch- und Mischwald sowie oberer Rognitzniederung in ca. 400m Abstand

gesetzlich geschützte Biotop

im Geltungsbereich / im 50 m Wirkradius

- keine entsprechend Umweltkarten

im 200 m Wirkradius

- LWL10686 / LWL10682 Naturnahe Feldgehölze, LWL10681 Naturnahe Feldhecken



Abbildung 3 geschützte Biotope – Quelle www.umweltkarten.regierung-mv.de

Gegenüber der bisherigen Nutzung (Sportplatz / Vereinsgebäude / Wohnen) reduziert sich die Intensität der möglichen Beeinträchtigung deutlich. Die Biotope LWL10681 und LWL10682 sind zusätzlich durch Gehölze / Wald bzw. Bebauung und das Biotop LWL10686 durch die den Sportplatz rahmende Baumreihe abgeschirmt.

Eine Beeinträchtigung der Biotope durch den B-Plan ist nicht einzustellen.

Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

- Ja, Baumreihen befinden sich am Geltungsbereich

3 Eingriffsbewertung

3.1 Bestandsbeschreibung

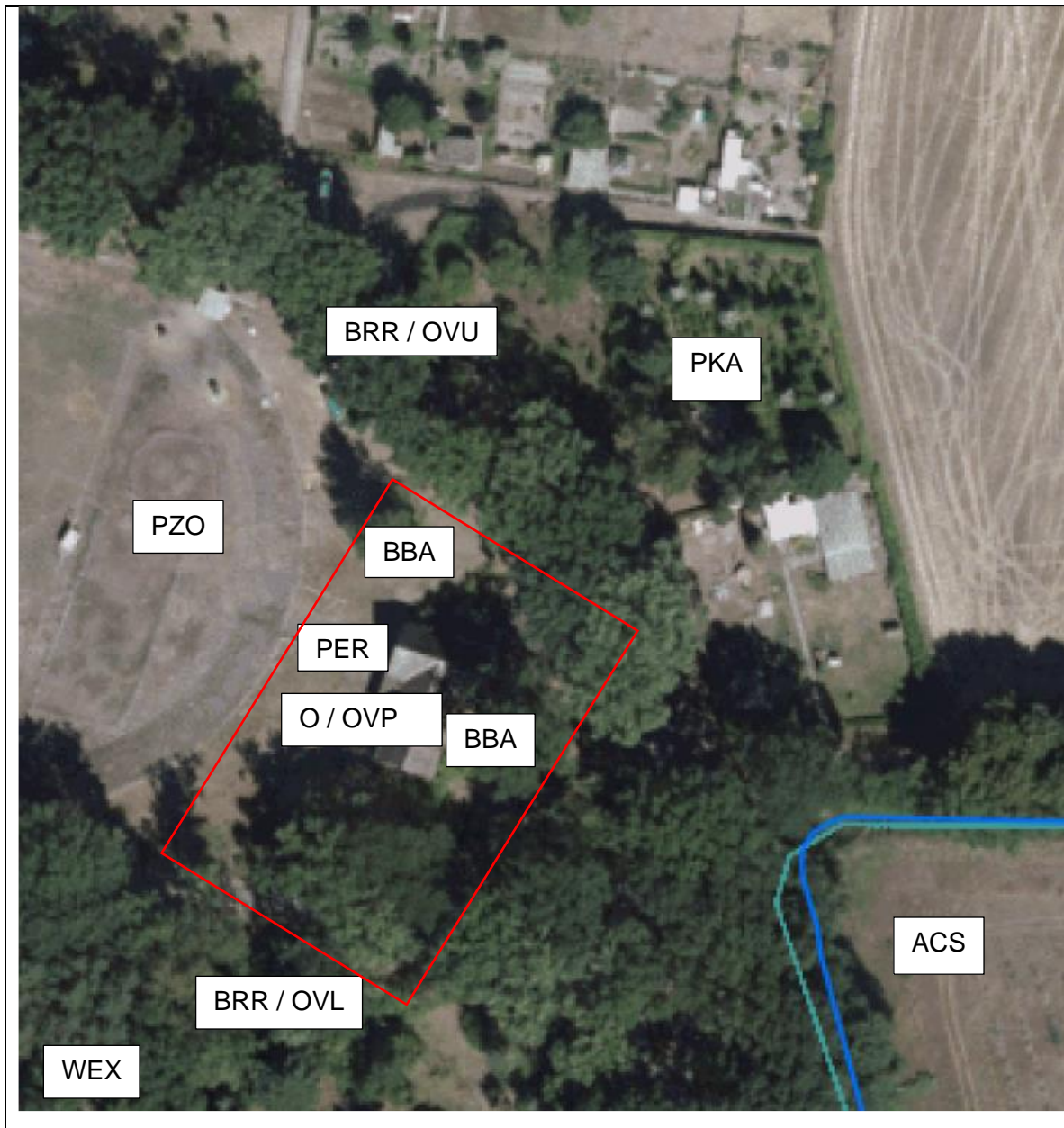


Abbildung 4 umgebende Biotoptypen (Bildquelle: GAIA MV, Abfrage vom 07.12.2023)

Im Geltungsbereich

- O / OVP - Bebauung (Vereinshaus / *Wohnung*), Nebenglass, versiegelte Flächen
- BBA - Bäume, nach § 18NatSchAG geschützt
- *PER – artenarmer Zierrasen (Gelände um das Vereinsgebäude mit Wohnung)*

Angrenzend:

- Norden, BRR Allee, OVU Weg, PKA Kleingartenanlage
- Osten: BRR Allee, OVU Weg, ACS Acker
- Süden: BRR Allee, OVL Straße, WEX Wald, Bebauung
- Westen: PZO Sportplatz / Nutzung Pferdeweide



Abbildung 5 Luftbild 2002 (Quelle: GAIA MV, Abfrage vom 07.12.2023)

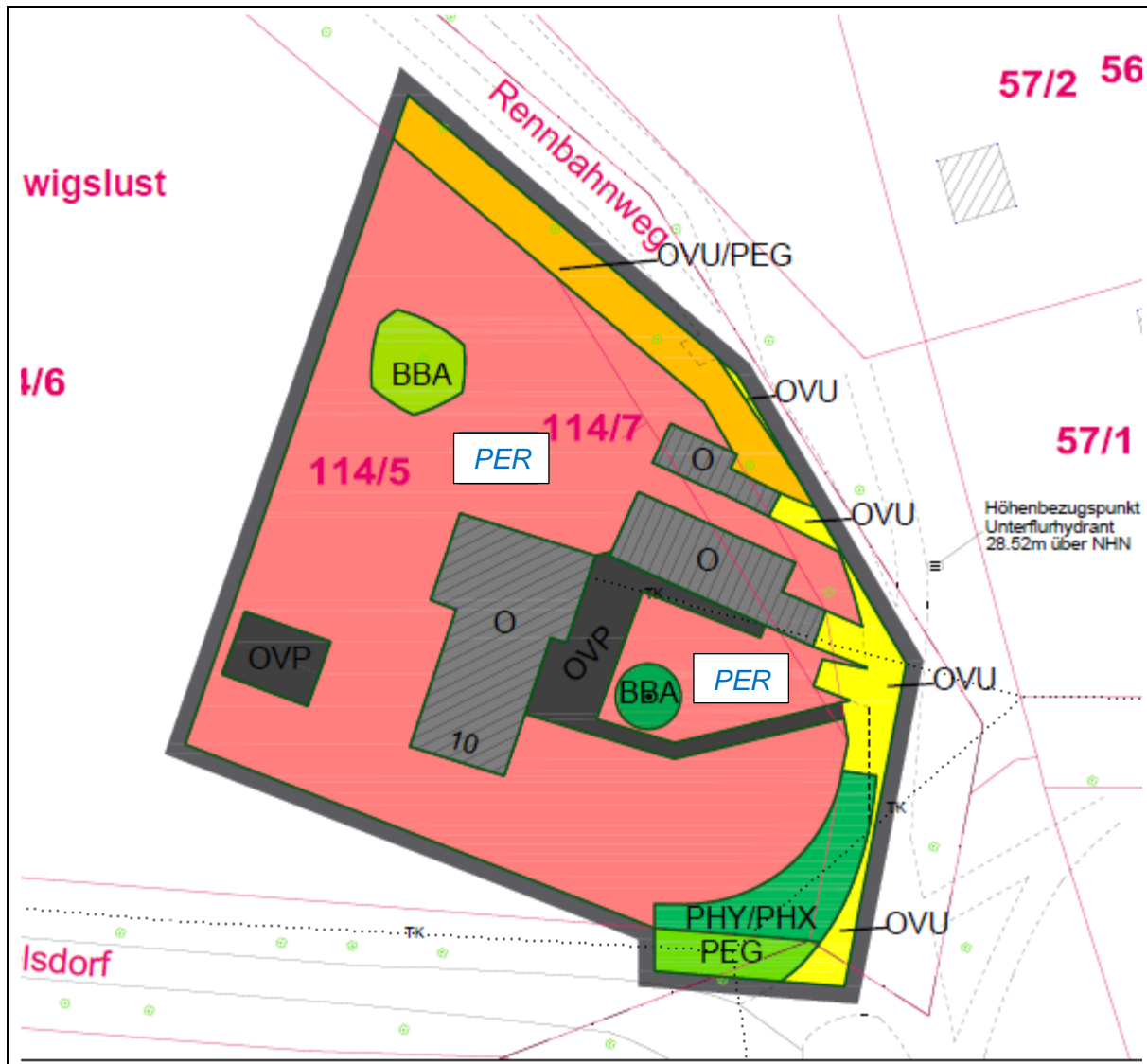


Abbildung 6 Biotoptypen (Quelle: Vermessung)

3.2 Eingriffsbilanzierung

Die nachfolgende Bewertung ist auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt MV, erarbeitet worden. Die nachfolgende Tabellenummerierung bezieht sich auf den Abschnitt.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild miterfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung (HzE - Anlage 1) sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1. Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1: Biotopwert und Fläche

Biotop	Biotopbezeichnung	Fläche (m ²)	Wertstufe	Biotopwert
Geltungsbereich		3.223,00		
PER	artenarmer Zierrasen	2.016,00	0,00	1,00
BBA /PER	Altbaum in Freifläche	93,00	0,00	1,00
O	Gebäude	399,00	0,00	0,00
OVP	versiegelte Freiflächen	200,00	0,00	0,00
OVU	teilversiegelter Weg	143,00	0,00	1,00
OVU/PEG	teilversiegelter Weg	199,00	0,00	1,00
PEG	artenreicher Zierrasen	55,00	1,00	1,50
PHY/PHX	Siedlungsgebüsch aus nicht / einheimischen Arten	118,00	1,00	1,50

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
Zuschlagsfaktor von 1,25 aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb eines Biosphärenreservates	-

Gesamt	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plan-Gebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländliche Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Bei einer Gesamtfläche von 3223 m² sind 599m² bereits versiegelt, so dass bei einer GRZ von 0,4 nach Abzug der Grünflächen insgesamt 1220,0m² versiegelt werden können, wobei 621,08m² neu versiegelt werden können. *Es wird nur die zusätzliche mögliche Versiegelung nach GRZ 0,4 (ohne Überschreitung) gewertet, für die weiteren Flächen ist eine Überbauung ausgeschlossen (Baumschutz Birke / Eiche, Grünfläche) bzw. es wird von einem Bestandsdurchlauf bei der Nutzung ausgegangen.*

Tabelle 3 Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Lage	Biototyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotopwert	Lagefaktor 0,75 / Bestandserhalt 0	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
EF1	PER	1.395,00	1,00	0	0,00
	PER	621,00	1,00	0,75	465,75
	BBA /PER	93,00	1,00	0	0,00
	O	399,00	0,00	0	0,00
	OVP	200,00	0,00	0	0,00
	OVU	143,00	1,00	0	0,00
	PEG	55,00	1,50	0	0,00
	OVU/PEG	199,00	1,00	0	0,00
	PHY/PHX	118,00	1,50	0	0,00
		3.223,00			465,75

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab. Bäume werden nach dem Baumschutzkompensationserlass bewertet.

Eine Beeinflussung *der Biotope in der Wirkzone 2* entsprechend Anlage 5 der HzE für eine Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (BHB) wird nicht eingestellt (*siehe Kapitel 2.6*).

Tabelle 4

Biotoptyp	Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	Biotopwert	Wirkfaktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m ² EFÄ]
-----------	---	------------	------------	---

entfällt

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt. Für das Plangebiet wird bei Beachtung der Bestandsversiegelung von 599m² eine GRZ mit 0,4 ohne Überschreitung festgesetzt.

Bei einer Gesamtfläche von 3223 m² sind 599m² bereits versiegelt, so dass bei einer GRZ von 0,4 nach Abzug der Grünflächen insgesamt 1220,0m² versiegelt werden können, wobei 621,08m² neu versiegelt werden können.

Tabelle 5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Biotoptyp	Fläche [m ²]	GRZ-Anteil
PER	2.016,00	621
BBA /PER	93	0
O	399	399
OVP	200	200
OVU	143	0
OVU/PEG	199	0
PEG	55	0
PHY/PHX	118	0
Gesamt	3.223,00	1.220,00
Gesamt ohne GF	3.050,00	
GRZ 0,4	3.050,00	1.220,00

zusätzlich überbaubare Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
621,00	0,5	310,50
Gesamt		310,50

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6 multifunktionaler Kompensationsbedarf

Lage	Eingriffsflächen- äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensations- bedarf [m ² EFÄ]
	465,75	0,00	310,50	776,25
Gesamt				776,25

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt. Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 zu entnehmen.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt.

Tabelle 7 kompensationsmindernde Maßnahmen

keine

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8 Korrektur Kompensationsbedarf

Multifunktionaler Kompensations- bedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensations- mindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensations- bedarf [m ² EFÄ]
776,25	0,00	776,25

Es werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Es werden keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Tabelle 9 Kompensationsmaßnahmen

Es werden keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Es wird auf ein Ökokonto abgestellt.

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 11 Gegenüberstellung EFÄ / KFÄ

EFÄ	KFÄ	Bilanz
776,25	0,00	-776,25

Damit ist der Eingriff nicht ausgeglichen.

Es wird auf ein Ökokonto abgestellt.

3.3 Empfehlung Festsetzungen für Text-TeilB

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, Ausbautiefe 19 cm, ggf. Wurzelbrücken (Suchschachtung notwendig), wie System WiWeCo-2RV von Hansebeton 100x100x10 Vollstein).

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 den Ökokonto *LUP-062 „Naturwald Tessenow II“ (601 KFÄ)* in der Landschaftszone 5 „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ insgesamt 777 KFÄ zugeordnet.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Baumschutz

Gehölzschutz Allgemein

Nach § 18 NatSchAG M-V sind Einzelbäume geschützt.

Nach § 19 NatSchAG M-V sind Alleebäume geschützt und der Ersatz bedarf eines Ausnahmeantrages. Der Ersatz ist entsprechend Alleeerlass⁵ zu berechnen.

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).

Baumschutz

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.

⁵ Alleenerlass – AIErI M-V) Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Vom 18. Dezember 2015 – VIII 240-1/556-07 – VI 250 - 530-00000-2012/016 –VV Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791 - 16

Der Umbau der Versiegelungen (Plattenbeläge) im Kronentraufbereich (Traufe zzgl. 1,5m) von Bäumen ist nur mit eingeschränktem Aufbau mit max. 19 cm Aufbauhöhe 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), wie System WiWeCo-2RV von Hansebeton 100x100x10 Vollstein).

4.2 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Folgende Methoden und technische Verfahren und Quellen wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LLUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG Juli 2018),
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching IHW-Verlag
- Geologische Karte von MV, LUNG, Güstrow 2005

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

4.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der realisierten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Überarbeitung Gutachten / Maßnahmen

4.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan LU 43 „Umnutzung ehemaliges Sportlerheim am Rennbahnweg“ der Stadt Ludwigslust wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden.

Die Stadt Ludwigslust beabsichtigt auf ca. 0,3 ha die planungsrechtliche Sicherung für den Um- und Ausbau vorhandener Bauten mit Wohnnutzung für eine Wohnnutzung.

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.

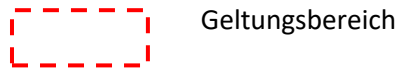
Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

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.

Satzung der Stadt Ludwigslust über den Bebauungsplan LU 43 "Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg"

Hier: Übersichtslageplan zum Geltungsbereich



Amtliche Bekanntmachung

Satzung der Stadt Ludwigslust über den Bebauungsplan LU 43 "Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg"

Hier: Bekanntmachung zum Auslegungsbeschluss und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 11.12.2024 den Entwurf zur Satzung der Stadt Ludwigslust über den Bebauungsplan LU 43 "Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg" beschlossen und zur Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Ziel der Planung ist es, durch Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Umnutzung des ehemaligen Sportlerheims am Rennbahnweg zu einer Wohnnutzung zu ermöglichen.

Das ca. 0,28 ha große Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage Ludwigslust. Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Ludwigslust, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 114/5, 114/7 und 114/8 teilweise und wird wie folgt beschrieben sowie im beigefügten Lageplan dargestellt, begrenzt:

nördlich: durch den Rennbahnweg sowie durch die unbebauten Flurstücke 62/2, 62/1 sowie das baulich genutzte Flurstück 57/2,

östlich: durch das unbebaute Flurstück 62/2 und dem bebauten Flurstück 57/1 sowie dem Rennbahnweg,

südlich: durch den Rennbahnweg und das angrenzende unbebaute Flurstück 23/1 und

westlich: durch das ehem. „Poststadion“.

Der Entwurf der Satzung der Stadt Ludwigslust über den Bebauungsplan LU 43 "Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg" liegt in der Zeit

vom 03.02.2025 bis einschließlich 07.03.2025

bei der Stadt Ludwigslust, Schloßstraße 38 in 19288 Ludwigslust, während der allgemeinen Dienststunden

Mo: 9:00 - 12:00 Uhr

Di: 9:00 - 12:00 Uhr, 14:00 - 17:45 Uhr

Mi: geschlossen

Do: 9:00 - 12:00 Uhr, 14:00 - 15:45 Uhr

Fr: 9:00 - 12:00 Uhr

(außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung)

zur öffentlichen Einsichtnahme und Erörterung aus.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

1. Begründung / Umweltbericht (inkl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzfachbeitrag)
Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, biologische Vielfalt; Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes; den Menschen und seine Gesundheit; Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen
2. Gutachten / Fachbeiträge
Biotypenkartierung (Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung 2024)
3. Stellungnahmen
 - Landkreis Ludwigslust-Parchim
 - o Hinweise zur Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung und zum Baumschutz (Erhaltungsgebot), sowie zur Verwendung von Ökokonten / Kompensationsmaßnahmen
 - o Hinweise zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen und deren Festsetzung im Text-Teil B
 - o Hinweise/Auflagen zu Grundwasser- und Bodenschutz
 - o Hinweise/Auflagen zum Immissionsschutz
 - Landesforstanstalt Forstamt Grabow

- Hinweise zum gesetzlichen Waldabstand von 30 m im Zusammenhang mit der Frage des Bestandsschutzes.
- Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt
 - Hinweise zum Altlasten- und Bodenschutzkataster
 - Hinweise zum Immissionsschutz durch genehmigte Anlagen in der immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung

Der Inhalt der Bekanntmachung sowie die auszulegenden Unterlagen können parallel zur Offenlage im Internet auf der Homepage der Stadt Ludwigslust unter dem Link <https://www.ludwigslust.de/> Wirtschaft-Gewerbe/Stadtentwicklung/Bebauungspläne/ sowie im Bau- und Planungsportal MV unter www.bauportal-mv.de eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können sich alle Interessierten gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen unterrichten. Es besteht die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung.

In der Zeit der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden, welche vorzugsweise elektronisch übermittelt werden sollen, alternativ jedoch auch postalisch an die Stadt Ludwigslust, Schloßstraße 38 in 19288 Ludwigslust geschickt oder dort abgegeben werden können. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Ludwigslust, 06.01.2025

gez. Stefan Pinnow
Bürgermeister

Anlage: Übersichtslageplan zum Geltungsbereich

Anlage 01 der Begründung
Bebauungsplan LU 43 „Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“
 Abwägung frühzeitige Beteiligung der TÖB und der Öffentlichkeit
 Eingereichte Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB bis 08.2024

Nr.	TÖB/Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung der Gemeinde
01	50hertz 28.06.2024	- im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.	- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
02	Abwasserzweckverband Fahlenkamp 29.08.2022	- Ihre eingereichten Unterlagen habe ich eingesehen und teilen Ihnen mit, dass sich im Bau Feld keine Entwässerungsanlagen des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp befinden. Der Abwasserzweckverband Fahlenkamp stimmt, wie in der Begründung des B-Plan angegeben, der dezentralen Entwässerung des Schmutzwassers zu.	- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
03	Amt Dömitz-Mallis	- Keine Stellungnahme abgegeben	- Entfällt
04	Amt für Raumordnung 01.08.2024	<p>Raumordnerische Bewertung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Stadt Ludwigslust wird gemäß dem LEP M-V und dem RREP WM die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (vgl. Programmsätze 3.2 (3) Z LEP M-V und 3.2.1 (3) Z RREP WM). Diese sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden (Programmsätze 3.2 (7) LEP M-V und 3.2.1 (4) RREP). - 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 ist vorrangig durch die Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Mit dem Vorhaben erfolgt die Nachnutzung des ehemaligen Sport- 	- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde unter dem Punkt Landes- und Regionalplanung aktualisiert.

Nr.	TÖB/Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung der Gemeinde
		<p>lerheims. 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben entspricht zudem Programmsatz 4.1 (6) TF SE, wonach eine Nach- oder Umnutzung bestehender Bausubstanz angestrebt werden soll. - Sowohl bei neuen Siedlungsvorhaben als auch beim vorhandenen Siedlungsbestand sollen Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Erzeugung regenerativer Energie umgesetzt werden (vgl. Programmsatz 4.1 (8) TF SE). Dies sollte auch im vorliegenden Fall geprüft werden. - Der Vorhabenstandort befindet sich laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM) sowie in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. Tourismusentwicklungsraum (vgl. Programmsätze 4.6 (4) LEP M-V und 3.1 (3) RREP WM). <p>Bewertungsergebnis</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. <p>Abschließende Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern. 	<p>Durch den Gesetzgeber sind bereits ausreichend Maßnahmen vorgesehen wie z.B. das Gebäudeenergiegesetz. Aufgrund der Lage zwischen dem zu erhaltenden Baumbestand/geschützte Allee lassen sich keine wirtschaftlichen Maßnahmen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens festlegen.</p>
05	Amt Grabow	Keine Stellungnahme abgegeben	- Entfällt
06	Amt Ludwigslust Land 02.08.2024	- seitens der o.g. Gemeinden werden weder Anregungen noch Bedenken zum Vorhabenbezogenen B-Plan LU 43 "Umnutzung ehemaliges Sportlerheim am Rennbahnweg" der Stadt Ludwigslust geäußert	- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
07	Bergamt Stralsund 29.07.2024	- die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme Vorentwurf zum Bauungsplan LU 43 „Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg" der Stadt Ludwigslust befindet sich innerhalb der Bergbauberechtigung „Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust". Inhaber dieser Bewilligung ist die Firma Hanse-Werk AG, Schleswig-HeinGas-Platz 1 in 25451 Quickborn.	- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Firma Hanse-Werk wurde beteiligt. Ein Hinweis dazu wurde auf der Planzeichnung und in der Begründung ergänzt.

Nr.	TÖB/Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung der Gemeinde
		<ul style="list-style-type: none"> - Für eine endgültige Abstimmung wenden Sie sich bitte an den Inhaber der o.g. Bergbauberechtigung. - Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund werden nicht berührt. - Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine weiteren Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht. 	
08	BUND	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Stellungnahme abgegeben 	- Entfällt
09	Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz u. Dienstleistungen der Bundeswehr 22.07.2024	<ul style="list-style-type: none"> - vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände 	- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
10	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Stellungnahme abgegeben 	- Entfällt
11	BVVG 27.06.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Uns liegen derzeit keine Informationen über Sachverhalte vor, die aus grundsätzlichen Erwägungen heraus gegen eine Realisierung Ihres Vorhabens bzw. dessen Änderung sprechen würden. 	- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
12	Deutsche Funkturm GmbH	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Stellungnahme abgegeben 	- Entfällt
13	Deutsche Telekom AG 11.07.2024	<p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gegen Ihre geplante Baumaßnahme gibt es prinzipiell keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: - In Ihrem Planungsbereich befinden sich oberirdische Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigefügten Plan entnehmen. Telekommunikationslinien sind während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern. - Anhand der uns übergebenen Planungsunterlage ist keine durch Ihre Baumaßnahme bedingte Änderung an unseren Anlagen erkennbar. Eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes ist im Zusammenhang mit Ihrer Baumaßnahme nicht geplant. - Sollte eine Umverlegung der vorhandenen Telekommunikationslinien erforderlich sein, bitten wir dies rechtzeitig, mindestens 16 Wochen vor Baubeginn, bei uns anzuzeigen. Die Kosten sind vom Veranlasser zu tragen. 	- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
14	E.DIS Netz GmbH	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Stellungnahme abgegeben 	- Entfällt

Nr.	TÖB/Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung der Gemeinde
15	Erzbischöfliches Amt Schwerin	- Keine Stellungnahme abgegeben	- Entfällt
16	Ev.-Luther. Landeskirche	- Keine Stellungnahme abgegeben	- Entfällt
17	Gascade Gastransport GmbH 17.07.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Wir, die GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH. - Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.. 	<ul style="list-style-type: none"> - Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
18	GDMcom 02.07.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. - Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. 	<ul style="list-style-type: none"> - Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19	HanseGas AG 08.07.2024	- Gute Nachrichten für Sie: Im angefragten Bereich sind in unserem Netz keine Leitungen verzeichnet.	<ul style="list-style-type: none"> - Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
20	HanseWerk AG/Schleswig-Holstein Netz AG	- Keine Stellungnahme abgegeben	- Entfällt
21	Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	- Keine Stellungnahme abgegeben	- Entfällt
22	Kabel Deutschland	- Keine Stellungnahme abgegeben	- Entfällt
23	Landesamt für Gesundheit und Soziales 17.07.2024	<ul style="list-style-type: none"> - auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen bestehen aus Sicht des Landesamtes für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz, Dezernat Schwerin, keine Bedenken zum eingereichten Entwurf des Bebauungsplanes, da von unserem Amt wahrzunehmende öffentliche Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden. - Auf Folgendes möchte ich dennoch hinweisen: <ul style="list-style-type: none"> - Entsprechend der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) sind Baustellen bestimmten Umfangs beim zuständigen Landesamt für Gesundheit und Soziales, Abteilung Arbeitsschutz, Dezernat Schwerin, Friedrich-Engels-Str. 47 in 19061 Schwerin (E-Mail: arbeitsschutz.schwerin@lagus.mv-regierung.de) spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle schriftlich anzukündigen (§ 2 Abs. 2 BaustellV) 	<ul style="list-style-type: none"> - Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungen.

Nr.	TÖB/Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung der Gemeinde
		<ul style="list-style-type: none"> - Sollten asbesthaltige Materialien vorgefunden werden, so sind die erforderlichen Asbestentsorgungsarbeiten nur durch Fachbetriebe, unter Einhaltung der Forderungen der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) und der Technische Regel für Gefahrstoffe „Asbest, Abbruch-, Sanierungs- oder Instandhaltungsarbeiten“ — TRGS 519, durchzuführen. Diese Arbeiten sind dem LAGuS, Abteilung Arbeitsschutz, Dezernat Schwerin, spätestens 7 Tage vor Beginn der Tätigkeiten anzuzeigen. (§ 8 Abs. 8 GefStoffV i.V.m. Anhang I Nr. 2.4.2 GefStoffV und Nr. 3.2 Abs. 1 der TRGS 519) - Zur Sicherstellung der Belange des Arbeitnehmerschutzes bei der Ausführung der Bauarbeiten sind die Bestimmungen der DGUV Vorschrift 38 „Bauarbeiten“ zu berücksichtigen. 	
24	Landesamt für innere Verwaltung 16.07.2024	<ul style="list-style-type: none"> - in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). 	<ul style="list-style-type: none"> - Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
25	Landesamt f. Kultur- und Denkmalpflege	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Stellungnahme abgegeben 	<ul style="list-style-type: none"> - Entfällt
26	Landesamt f. Umwelt, Naturschutz u. Geologie 31.07.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Seitens des LUNG wird darauf hingewiesen, dass mit dem Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet wohnmöglich eine schutzwürdige Nutzung im Einwirkungsbereich der Motor-sportanlage des MC Ludwigslust ausgewiesen wird. - Der Homepage des Vereins ist zu entnehmen, dass regelmäßig Veranstaltungen, auch unter Flutlicht, durchgeführt werden. - Im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung ist nach Ansicht des LUNG die Erheblichkeit der Lärmimmissionen auf die geplante Wohnbebauung zu bewerten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung wurde der Punkt Immissionen ergänzt. Bei Veranstaltungen ist der Verkehrslärm auch an anderen Stellen in Ludwigslust wahrzunehmen. Aufgrund der Entfernung wurde auf eine gutachterliche Einschätzung verzichtet.
27	Landesamt f. zentr. Aufgaben 31.07.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. - Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt. - Außerhalb der öffentlichen Belange 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. 	<ul style="list-style-type: none"> - Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	TÖB/Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung der Gemeinde
		<ul style="list-style-type: none"> - 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 erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. 	
28	Landesforst MV 10.04.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Der o.g. Satzung über die 19. Änderung des Bebauungsplan LU 43 der Stadt Ludwigslust wird aus forstrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung nachfolgender Begründung vorerst nicht zugestimmt. - Die Stadt Ludwigslust beabsichtigt, in der Gemarkung Ludwigslust, nordöstlich der Stadt Ludwigslust, für einen neuen B-Plangebiet auf einer Fläche von ca. 0,28 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwandlung der Nutzung des vorhandenen Gebäudes in ein Wohngebäude. - Südlich des Geltungsbereichs befindet sich Wald nach § 2 LWAIdG M-V. Dazu zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha, einer mittleren Breite von 25 m, einer Höhe von >_ 1,5 m oder einem Alter von >_ 6 Jahren sowie einem Bestockungsgrad von >_ 50 von 100 Prozent (Durchführungsbestimmungen zum LWAIdG M-V vom 4.9.1997) als Wald im Sinne des Gesetzes. Entsprechend § 2 in Verbindung mit §§ 10 und 35 LWaldG M-V ergibt sich somit eine Zuständigkeit der Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern als zuständige Forstbehörde. Hierbei ist das Forstamt Grabow der örtlich zuständige Vertreter der Landesforstanstalt. - Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die Waldkante ist dabei die Traufkante (äußerste Kante der Äste) der Waldbäume. - Der südliche Bereich der Baugrenze, welche in der 19. Änderung des Bebauungsplan LU 43 der Stadt Ludwigslust festgelegt werden soll, befindet sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m. Gemäß § 3(1) der WAbstVO-MV dürfen Unterschreitungen des Waldabstandes nicht genehmigt werden, wenn es sich um Anlagen handelt, welche zu Wohnzwecken oder dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Der gesetzliche Waldabstand ist in der Anlage 1 rot dargestellt. - Da das bereits bestehende Gebäude sich ebenfalls innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Waldabstandes befindet und in den letzten Jahren unter keiner Nutzung stand, muss vor der Änderung der Nutzungsart der Bestandsschutz durch 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Dem Forstamt wurde der Bestandsschutz des vorhandenen Gebäudes nachgewiesen. Die Baugrenzen wurden auf die 30 m Waldabstandslinie zurückgesetzt. Jedoch ist das für das vorhandene Gebäude nicht möglich. Hier verläuft die Baugrenze auf der Gebäudekante. Würde die Baugrenze so wie in der Anlage zur Stellungnahme dargestellt durch das Gebäude verlaufen, könnte der Bereich des Wohngebäudes, der innerhalb der 30 m-Waldabstandslinie liegt, baurechtlich nicht genutzt werden. Das Wohnen ist eine Hauptnutzung und diese ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nr.	TÖB/Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung der Gemeinde
		<p>die Bauaufsichtsbehörde geklärt werden. Eine Umwandlung der Nutzung innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes ist aus forstrechtlicher Sicht nur mit Bestandsschutz möglich.</p> <p>- Weitere forstrechtliche Belange werden nicht berührt.</p>	
29	Landesjagdverband	- Keine Stellungnahme abgegeben	- Entfällt
30	Landgesellschaft M-V mbH 05.07.2024	- Da weder unserer Verwaltung unterliegende Grundstücke noch Eigentumsflächen der LG in Anspruch genommen werden, steht der Realisierung des o.g. Vorhabens seitens der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH nichts entgegen.	- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
31	Landkreis Ludwigslust-Parchim 07.09.2022	FD 38 — Brand- und Katastrophenschutz Seitens des FD Brand- und Katastrophenschutz gibt es zum o.g. Vorhaben keine Bedenken und Hinweise.	- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		FD 53 — Gesundheit Gegen den o.g. B-Plan gibt es seitens des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim keine grundsätzlichen Einwände.	- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		FD 60 — Regionalmanagement und Kreisentwicklung Aus Sicht des FD 60 — Regionalmanagement und Kreisentwicklung bestehen zu o.g. Bauleitplanverfahren keine Bedenken.	- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		FD 62 — Vermessung und Geoinformation Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Einwände.	- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		FD 63 — Bauordnung Denkmalschutz Grundlage der Stellungnahme ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). 1. Baudenkmalpflegerischer Aspekt: 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. Diese Baudenkmale sind in den Planungsunterlagen (Karten- und Textteil) nachrichtlich entsprechend aufzunehmen und zu kennzeichnen. Diese Baudenkmale dürfen in ihrer Substanz und in ihrem Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigt werden. 2. Bodendenkmalpflegerischer Aspekt:	- Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Da das Denkmal sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet, kann nur in der Begründung und auf der Planzeichnung unter Hinweise ohne Normcharakter darauf verwiesen werden.

Nr.	TÖB/Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung der Gemeinde
		<p>Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensbereich keine Bodendenkmale.</p> <p>Folgender Hinweis ist nachrichtlich zu korrigieren und aufzunehmen: 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.</p> <p>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).</p> <p>Hinweis: 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.</p>	<p>Der Hinweis wurde überarbeitet.</p>
		<p>FD 63 — Bauordnung, Straßen- und Tiefbau Bauplanung Aus bauplanungsrechtlicher Sicht gibt es zum o.g. Vorhaben keine Bedenken und Hinweise.</p>	<p>- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>FD 63 — Bauordnung, Straßen- und Tiefbau Bauleitplanung Begründung: Die Festsetzungen über die Abweichungen (Grundflächenzahl im Absatz 5.3 der Begründung) im Bebauungsplan bedürfen der städtebaulichen Begründung. Durch die Absenkung der Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 50 v.H. ist zu berücksichtigen, dass Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB nach Art und Umfang in vielen Fällen für die angemessene Nutzung der Grundstücke erforderlich sind.</p>	<p>- Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Eine Begründung wurde ergänzt.</p>
		<p>FD 63 — Bauordnung, Straßen- und Tiefbau Straßen- und Tiefbau 1) Straßenaufsicht Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßen der Stadt Ludwigslust.</p>	<p>- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TÖB/Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung der Gemeinde
		<p>Es bestehen keine Einwände oder Bedenken, Kreisstraßen sind nicht betroffen</p> <p>FD 68 — Umwelt Naturschutz Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege</p> <p>Damit der Genehmigungsfähigkeit des LU 43 „Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“ der Stadt Ludwigslust aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegenstehen, sind die nachfolgend genannten Punkte in der weiteren Planung zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im Umweltbericht wurde die Eingriffsbilanzierung unter Punkt 3.2 Eingriffsbilanzierung ermittelt. Die Berechnungen auf Seite 27 im Umweltbericht sind zu überarbeiten. Bei der Ermittlung der Versiegelung und Überbauung (Tabelle 5) wurde der gesamte Geltungsbereich betrachtet. Die GRZ von 0,4 bezieht sich jedoch nur auf das Baufeld, nicht auf die Gesamtfläche (Geltungsbereich). 2. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine gesetzlichen Schutzgebiete oder amtlich ausgewiesenen gesetzlich geschützten Biotop. Im Wirkungsbereich des Vorhabens (Wirkzone II gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V 2018 = 200 m) liegen westlich drei ausgewiesene gesetzlich geschützte Gehölzbiotop (LWL10682, LWL10686 und LWL10681). Die naturschutzfachliche Wertigkeit der Flächen im Geltungsbereich sowie in den Wirkungsbereichen des Vorhabens sind durch eine Biotop- und Nutzungskartierung zu verifizieren und in der Eingriffs-Ausgleichsermittlung zu berücksichtigen. 3. Im Umweltbericht auf Seite 14 werden Baumpflanzungen im B- Plangebiet beschrieben. Die Standorte der Pflanzungen sind in den Teil A- Planzeichnung und den Teil B — Textliche Festsetzungen aufzunehmen. 4. Die Ausgleichsflächen (intern) sind vor Satzungsbeschluss grundbuchrechtlich mit der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung jeglicher Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt der Ausgleichsflächen für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, zu sichern. Nur so kann gewährleistet werden, dass die festgelegten 	<p>- Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die nachfolgend genannten Punkte werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung wie folgt berücksichtigt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die Berechnungen zur Eingriffsbilanzierung ab Seite 27 im Umweltbericht werden überarbeitet. Dabei wird auf die GRZ von 0,4 abgestellt. Fernmündlich und persönlich am 12.09.2024 wurde aber abgestimmt, dass sich die GRZ von 0,4 nicht nur auf das Baufeld, sondern auf die Gesamtfläche (Geltungsbereich) bezieht. Dabei wurde die Neuberechnung vorabgestimmt. 2. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Im Text des Umweltberichtes wurde begründet, warum keine Beinträchtigung der 3 Biotop einzustellen ist. 3. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, braucht aber keine Beachtung finden. Es werden keine Baumpflanzungen festgesetzt. 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, braucht aber keine Beachtung finden. Es werden keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Nr.	TÖB/Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung der Gemeinde
		<p>Maßnahmen dauerhaft geduldet werden (auch von eventuellen Rechtsnachfolgern etc.) und alle Maßnahmen zu unterlassen sind, die der Zielsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zuwiderlaufen.</p> <p>Sofern ein Ökokonto in Anspruch genommen werden soll, so ist vor Satzungsbeschluss die Eignung eines konkreten Ökokontos mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und die Nutzung der Ökokontopunkte durch die Vorlage eines Reservierungs- bzw. Kaufvertrages nachzuweisen.</p> <p>5. Verbindlich werden nur diejenigen Festlegungen und Hinweise, die konkret im Satzungsentwurf dargestellt sind. Hier bedarf es noch Ergänzungen damit die naturschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden können.</p> <p>5.1 Es wird in der Planzeichnung durch Planzeichen ein Gehölz zum Erhalt festgesetzt. Gemäß Planzeichnung sind Alleebäume und Einzelbäume im B-Plangebiet vorhanden, diese sind ebenfalls zum Erhalt festzusetzen.</p> <p>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).</p> <p>5.2 Die Unterpunkte des Punktes Naturschutz, die in der Planzeichnung unter Punkt Hinweisen ohne Normcharakter Teil 1 erläutert werden, sind in den Teil B - Textliche Festsetzungen aufzunehmen.</p>	<p>5. Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Alleebäume und Einzelbäume wurden zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Der Hinweistext wird übernommen. Wenn eine Darstellung mit Planzeichen im Plan-Teil-A vorgenommen wird, ist eine zusätzliche textliche Festsetzung nicht erforderlich.</p> <p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Eine Korrektur der Hinweise erfolgt, eine Übernahme als Festsetzung ist nicht möglich, da der städtebauliche Bezug entsprechend BauGB fehlt (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – nur solche Festsetzungen sind zulässig, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und bodenrechtlich relevant sind). Eine rechtliche Verbindlichkeit ist nur über die Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag möglich.</p>

Nr.	TÖB/Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung der Gemeinde
		<p>5.3 Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, die in der Begründung auf Seite 15 unter Punkt 5.6 Naturschutzfachliche Betrachtungen erläutert werden, sind in den Teil B - Textliche Festsetzungen aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 oder dergleichen 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 Bodenschuttmatten, 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 	<p>Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Eine Korrektur der Hinweise erfolgt, da der Text zum Baumschutz entnommen und unter Gehölzschutz angepasst wird. Eine Übernahme als Festsetzung ist nicht möglich, da der städtebauliche Bezug entsprechend BauGB fehlt (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – nur solche Festsetzungen sind zulässig, die einen städtebaulichen Bezug aufweisen und bodenrechtlich relevant sind). Eine rechtliche Verbindlichkeit ist nur über die Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag möglich.</p>

Nr.	TÖB/Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung der Gemeinde
		<p>Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>6. Im Umweltbereich auf Seite 14 unter Punkt Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen sind folgende Punkte mit aufzunehmen, die auch in dem Teil B — Textliche Festsetzungen aufzunehmen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind einheimische, standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, dreimal verpflanzt, mittlerer Baumschulqualität und mit einem Mindeststammumfang von 14/16 cm fachgerecht anzupflanzen. Für die Neuanpflanzungen ist eine fünfjährige Entwicklungspflege inklusive Bewässerung zu gewährleisten. - Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist entsprechender Ersatz in Art und Qualität zu leisten. - Die Pflanzung der Ersatzbäume ist fachgerecht in Anlehnung an die Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) aus den Jahren 2015 und 2010 durchzuführen. Die Standsicherheit der Neuanpflanzungen ist durch Setzen von Dreiböcken (3 Pfähle, 3 m lang, Durchmesser 8 cm) zu gewährleisten. Die Baumscheibe ist zu mulchen (z. B. Rindenmulch). Die Neuanpflanzungen sind ausreichend vor Wildverbiss, Frost- und Hitzeschäden zu schützen. Zum Schutz vor z. B. Schädlingsbefall oder Sonnennekrose sind die Stämme der Neuanpflanzungen mit einem Schutzanstrich, z.B. ARBO FLEX, zu versehen. <p>Artenschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gegen das geplante Vorhaben bestehen grundsätzlich keine Bedenken, insofern die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. AFB S. 20) in den Textteil B des B-Plans übernommen und umgesetzt werden. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, braucht aber keine Beachtung finden. Es werden keine Baumpflanzungen festgesetzt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Die beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. AFB S. 20) werden als Hinweise übernommen, wegen fehlendem bodenrechtlichen Bezug nur unter Hinweise ohne Normcharakter.</p>
		<p>Wasser- und Bodenschutz Gewässer I. und II. Ordnung Keine Einwände</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entfällt

Nr.	TÖB/Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung der Gemeinde
		<p>Abwasser Keine Einwände</p> <p>Grundwasser- und Bodenschutz In der Begründung (5.6 Naturschutzfachliche Betrachtungen) sind Änderungen zu den Maßnahmen (S. 15) erforderlich: Beim ersten Anstrich sind im ersten Satz die Erdwärmesonden für Wärmepumpen zu streichen. Anstatt dessen ist aufzunehmen, dass für Erdwärmesonden eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich ist. Der 2. Anstrich ist aufgrund der seit dem 1.08.2023 anstatt der LAGA geltenden Ersatzbaustoffverordnung vollständig zu ersetzen durch: Beim Einbau mineralischer Abfälle (z.B. Bodenmaterial, Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken (z.B. Verkehrsflächen) ist nachweislich geeignetes Material gemäß Ersatzbaustoffverordnung zu verwenden. Im Umweltbericht, Tabelle 2 (S 8) steht beim sachgerechten Umgang mit Abwässern, dass der ZkWAL die Versorgung vornimmt (?). Hier ist offensichtlich bereits eine Klärung vorgesehen.</p>	<p>Entfällt</p> <p>Der Text wurde entsprechend den Vorgaben angepasst.</p>
		<p>Immissionsschutz und Abfall</p> <p>Immissionsschutz Aus Sicht des Immissionsschutzes wird zum oben genannten Planvorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans LU 43 - Sportlerheim - Rennbahnweg, Stadt Ludwigs-lust umfasst in der Gemarkung Ludwigslust, Flur 2, die Flurstücke 114/5, 114/7 und Teilfläche von 114/8. Mit dem Planvorhaben werden die Flurstücke zum Allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen, somit sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend. - Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von <ul style="list-style-type: none"> tags (06.00 — 22.00 Uhr) - 55 dB (A) nachts (22.00 — 06.00 Uhr) - 40 dB (A) nicht überschritten werden. - 2. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten. 	<p>- Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die nachfolgenden Planungen.</p>

Nr.	TÖB/Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung der Gemeinde																								
		<p>- 3. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module einer Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.</p> <p>- 4. Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.</p> <p>- 5. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden:</p> <table border="1" data-bbox="584 504 1413 647"> <tr> <td>Schalleis- nach Herstel- lerangabe in</td> <td>36</td> <td>39</td> <td>42</td> <td>45</td> <td>48</td> <td>51</td> <td>54</td> <td>57</td> <td>60</td> <td>63</td> <td>66</td> </tr> <tr> <td>Abstand in m</td> <td>0,1</td> <td>0,5</td> <td>0,9</td> <td>1,4</td> <td>2,2</td> <td>3,4</td> <td>5,2</td> <td>7,6</td> <td>10,9</td> <td>15,6</td> <td>22,2</td> </tr> </table> <p>Allgemeine Hinweise:</p> <p>1. Eine zeitweilige Lärmbelästigung durch die Gartenvereine (Am Stadion, Am Rennbahnweg) und den Schienenverkehr, sind nicht auszuschließen.</p> <p>2. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG)</p> <p>3. 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.</p> <p>4. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm — Geräuschimmissionen — (AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.</p> <p>5. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten.</p> <p>6. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung — 32. BImSchV) einzuhalten.</p> <p>Abfallwirtschaft</p>	Schalleis- nach Herstel- lerangabe in	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66	Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2	<p>Die allgemeinen Hinweise wurden in der Begründung unter dem Punkt Immissionsschutz ergänzt.</p>
Schalleis- nach Herstel- lerangabe in	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66																
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2																

Nr.	TÖB/Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung der Gemeinde
		Aus Sicht der Abfallwirtschaft bestehen zu o.g. Bauleitplanverfahren keine Bedenken.	
32	NABU Mecklenburg-Vorpommern	- Keine Stellungnahme abgegeben	- Entfällt
33	ONTRAS Gastransport GmbH 02.07.2024	- Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben	- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
34	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V	- Keine Stellungnahme abgegeben	- Entfällt
35	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt 04.07.2024	<ol style="list-style-type: none"> 1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten <ul style="list-style-type: none"> - Die vorliegenden Unterlagen wurden aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind nicht berührt. Bedenken und Anregungen werden nicht geäußert. 2. Integrierte ländliche Entwicklung <ul style="list-style-type: none"> - Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem B. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert. 3. Naturschutz, Wasser und Boden <ol style="list-style-type: none"> 3.1 Naturschutz <ul style="list-style-type: none"> - Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen. 3.2 Wasser <ul style="list-style-type: none"> - Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen. 3.3 Boden <ul style="list-style-type: none"> - Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. 	<p>- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TÖB/Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung der Gemeinde
		<ul style="list-style-type: none"> - Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz — LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen. 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) In seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befindet sich nachfolgende Anlage, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt ist und sich in Betrieb befindet: Koordinatensystem: ETRS89UTM Zone 33 Anlage Rechtswert Hochwert Motordrom 33263765 5915773 Diese Anlage genießt Bestandschutz und ist bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen. 	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
36	Stadt Neustadt-Glewe 26.07.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Fachbereich Liegenschaften, Tiefbau, Hochbau, Bauleitplanung, Ordnungsamt, Forst/Bauhof, Umwelt Es bestehen keine Einwände oder Bedenken 	<ul style="list-style-type: none"> - Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
37	Stadtwerke Ludwigslust-Grabow 15.07.2024	<ul style="list-style-type: none"> - gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes LU 43 - Sportlerheim — Rennbahnweg haben wir keine Bedenken. - Leistungsänderungen im Bezug von Trinkwasser und Energie sind den Stadtwerken anzuzeigen, ggf. sind die vorhandenen Hausanschlüsse den neuen Bedarfsanforderungen zu verstärken. 	<ul style="list-style-type: none"> - Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
38	Straßenbauamt Schwerin 17.07.2024	<ul style="list-style-type: none"> - Im beplanten Bereich sind keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen. Die Belange des Straßenbauamtes Schwerin werden nicht berührt. - Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. LU 43 der Stadt Ludwigslust bestehen in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken. 	<ul style="list-style-type: none"> - Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
39	Telefonica	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Stellungnahme abgegeben 	<ul style="list-style-type: none"> - Entfällt
40	Verein f Landschaftsgest. U. Artenschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Stellungnahme abgegeben 	<ul style="list-style-type: none"> - Entfällt

Nr.	TÖB/Schreiben vom	Stellungnahme	Abwägung der Gemeinde
41	Vodafone GmbH 24.07.2024	- Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant	- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
42	Wasser- und Bodenverband Untere Elde 27.06.2024	- Das o.g. Vorhaben berührt kein Gewässer zweiter Ordnung im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes Untere Elde.	- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
43	WEMAG Schwerin 31.07.2024	- Im Plangebiet befinden sich keine Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH.	- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
44	WEMACOM 10.07.2024	- Mit diesem Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass sich im unmittelbaren Bereich noch keine Versorgungsanlagen der WEMACOM befinden, allerdings geplant sind.	- Entfällt Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Öffentlichkeit	- Keine Stellungnahmen abgegeben	- Entfällt