

Beratung und Beschlussfassung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust Hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 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 dazu am 11.12.2024 den Vorentwurf zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt, nachdem am 13.03.2024 der Aufstellungsbeschluss gemäß BauGB gefasst wurde.

Anlass für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust bildet die Aufstellung des Bebauungsplanes LU 43 „Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“. Am Rennbahnweg in der Stadt Ludwigslust soll das ehemalige Sportlerheim einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hier soll die vorhandene Bausubstanz zu einem kompletten Wohnhaus umgebaut werden. Das Sportlerheim hat im Erdgeschoss derzeit keine Nutzung. Im Erdgeschoss befinden sich Mehrzweckräume einschließlich Sanitäranlagen und im Dachgeschoss eine Wohnung, die derzeit saniert wird.

Für die Stadt Ludwigslust liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) vor. Es handelt sich dabei um die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Ludwigslust, der seit Oktober 2006 rechtskräftig ist. Der Bereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist als Sportplatz ausgewiesen. Der Bebauungsplan LU 43 „Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“ lässt sich damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Er muss im Zuge der Änderung angepasst werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gefasst.

Der Planbereich stellt die Möglichkeit dar, vorhandene Ressourcen sinnvoll zu nutzen und Neuversiegelungen auf der grünen Wiese zu vermeiden. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes und der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Die Planaufstellung dient der Sicherung von Flächen für die Wohnsiedlung und damit für kurze Wege zwischen Arbeiten und Wohnen, zur Festigung und Stärkung der Wirtschaftskraft sowie zur weiteren Belebung der Stadt Ludwigslust.

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 zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust geäußert.

oder

Von Seiten der Gemeinde Wöbbelin werden **folgende** Anregungen und Bedenken zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust geäußert:

-
-
-

Finanzielle Auswirkungen

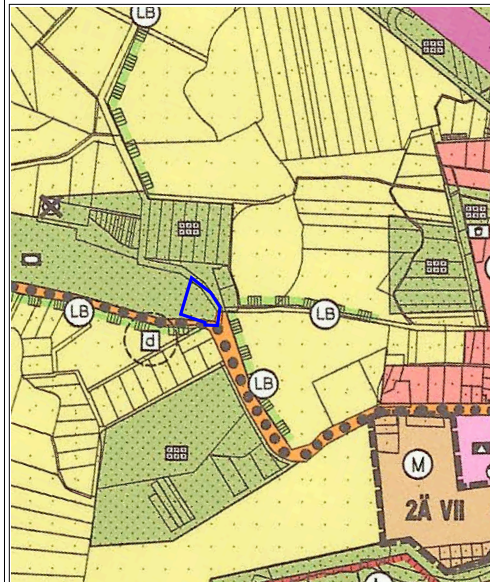
Anlage/n

1	FNP_19_LWL_Planzeichnung_241009_com (öffentlich)
2	FNP_19_LWL_Begründung_Stand_241009 (öffentlich)
3	FNP_19_LWL_2024-09_UB-E-Tews (öffentlich)
4	19Ä_FNP_Amtl._Bekanntmachung_Vorentwurf_Lageplan (öffentlich)
5	19Ä_FNP_Amtl._Bekanntmachung_Vorentwurf (öffentlich)

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust

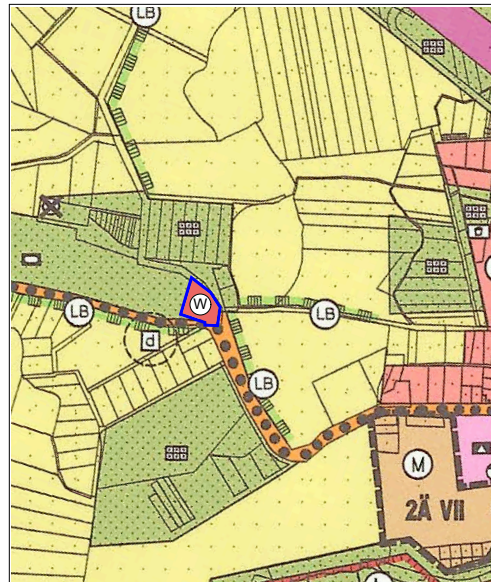
Ausschnitt aus der 3. Änderung des rechtswirksamen Teilflächennutzungsplans der Stadt Ludwigslust von Oktober 2006

Bestand M 1:5.000



19. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigslust

Planung M 1:5.000



Plangrundlage
3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust

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

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

	Grünfläche Sportplatz (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
	Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

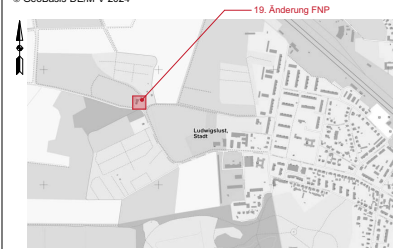
Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
--	--

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.03.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.
Ludwigslust, d. _____
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPiG) mit Schreiben vom ____/20__ beteiligt worden. Die Zustimmung wurde mit Schreiben vom ____/20__ erteilt.
Ludwigslust, d. _____
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am ____/20__ dem Vorentwurf der 19. Flächennutzungsplanänderung zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Ludwigslust, d. _____
Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat durch die Einstellung ins Internet und durch eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom ____/20__ bis ____/20__ 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 ____/20__ zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
Ludwigslust, d. _____
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am ____/20__ die vorgebrachten Einwendungen, Hinweise und Bedenken geprüft. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde beschlossen, die Begründung gebilligt und die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Ludwigslust, d. _____
Bürgermeister
- Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom ____/20__ bis ____/20__ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren unter <https://www.ludwigslust.de> einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann geltend gemacht werden können, am ____/20__ ortsüblich und im Internet bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____/20__ zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ____/20__ aufgefordert worden.
Ludwigslust, d. _____
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus den Beteiligungen am ____/20__ geprüft. Die Abwägung wurde beschlossen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Ludwigslust, d. _____
Bürgermeister
- Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ____/20__ von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurden gebilligt.
Ludwigslust, d. _____
Bürgermeister
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtvertretung vom ____/20__ übereinstimmt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung sowie der Begründung und den Umweltberichten werden hiermit ausgeteilt.
Ausgeteilt, Ludwigslust, d. _____
Bürgermeister
- Die Entlegung der Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ____/20__ gemäß Hauptsatzung ortsüblich und im Internet www.ludwigslust.de bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) hingewiesen worden. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden.
Ludwigslust, d. _____
Bürgermeister

Übersichtskarte ohne Maßstab (Quelle: GeoPortal.MV)



- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
 - Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467)
 - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert am 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110)

Präambel zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes
Aufgrund des § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 5 des Baugesetzbuches (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) hat die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust am ____/20__ die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung nebst Begründung und Umweltbericht, beschlossen.

Ludwigslust, d. _____
Bürgermeister

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

Stadt Ludwigslust
(Landkreis Ludwigslust-Parchim)

19. Änderung des Flächennutzungsplanes

Maßstab: 1: 5.000
Stand 09/2024

IGP UG (haftungsbeschränkt), Tannenhof 15, 19348 Perleberg

Stadt Ludwigslust,
Landkreis Ludwigslust-Parchim

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

Begründung

Teil 1

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

erstellt: IGP UG (haftungsbeschränkt)
Tannenhof 15
19348 Perleberg

Inhaltsverzeichnis Begründung Teil 1

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

Begründung Teil 2

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

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

1 Gegenstand der Planung

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Anlass für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust bildet die Aufstellung des Bebauungsplanes LU 43 „Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“. Am Rennbahnweg in der Stadt Ludwigslust soll das ehemalige Sportlerheim einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hier soll die vorhandene Bausubstanz zu einem kompletten Wohnhaus umgebaut werden. Das ehemalige Stadion mit dem dazugehörigen Sportlerheim wird nicht mehr von einem Verein in Anspruch genommen. Das Gelände wurde zwischenzeitlich verkauft. Der Bereich des ehemaligen Stadions wird derzeit als Weide für Pferde genutzt. Das Sportlerheim hat im Erdgeschoss derzeit keine Nutzung. Im Erdgeschoss befinden sich Mehrzweckräume einschließlich Sanitäranlagen und im Dachgeschoss eine Wohnung, die derzeit saniert wird.

Um diese Entwicklung als komplettes Wohngebäude zu gewährleisten und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dabei herzustellen ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan LU 43 sowie zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden am 13.03.2024 gefasst.



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

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

1.2 Planungsziele

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

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

Der Planbereich stellt die Möglichkeit dar, vorhandene Ressourcen sinnvoll zu nutzen und Neuversiegelungen auf der grünen Wiese zu vermeiden. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes und der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

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

2 Flächennutzungsplan

2.1 Ziele und allgemeine Grundlagen

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

2.2 Räumliche Leitvorstellung

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

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

¹ BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO), VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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

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

2.3 Planungsebenen

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

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

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

2.4 Rechtliche Bedeutung

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

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

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

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

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

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

2.5 Planungshorizont

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

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

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

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

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

2.6 Änderungsbereich

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

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Ludwigslust.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird begrenzt

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

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

2.7 Verhältnis zur Landschaftsplanung

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

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

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

Auf Dauer sind zu sichern:

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

2.8 Verfahrensverlauf

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Örtliche und überörtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Ludwigslust liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan (FNP) vor. Es handelt sich dabei um die 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Ludwigslust, der seit Oktober 2006 rechtskräftig ist. Der Bereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist als Sportplatz ausgewiesen. Der Bebauungsplan LU 43 „Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“ lässt sich damit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Er muss im Zuge der Änderung angepasst werden. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde gefasst.

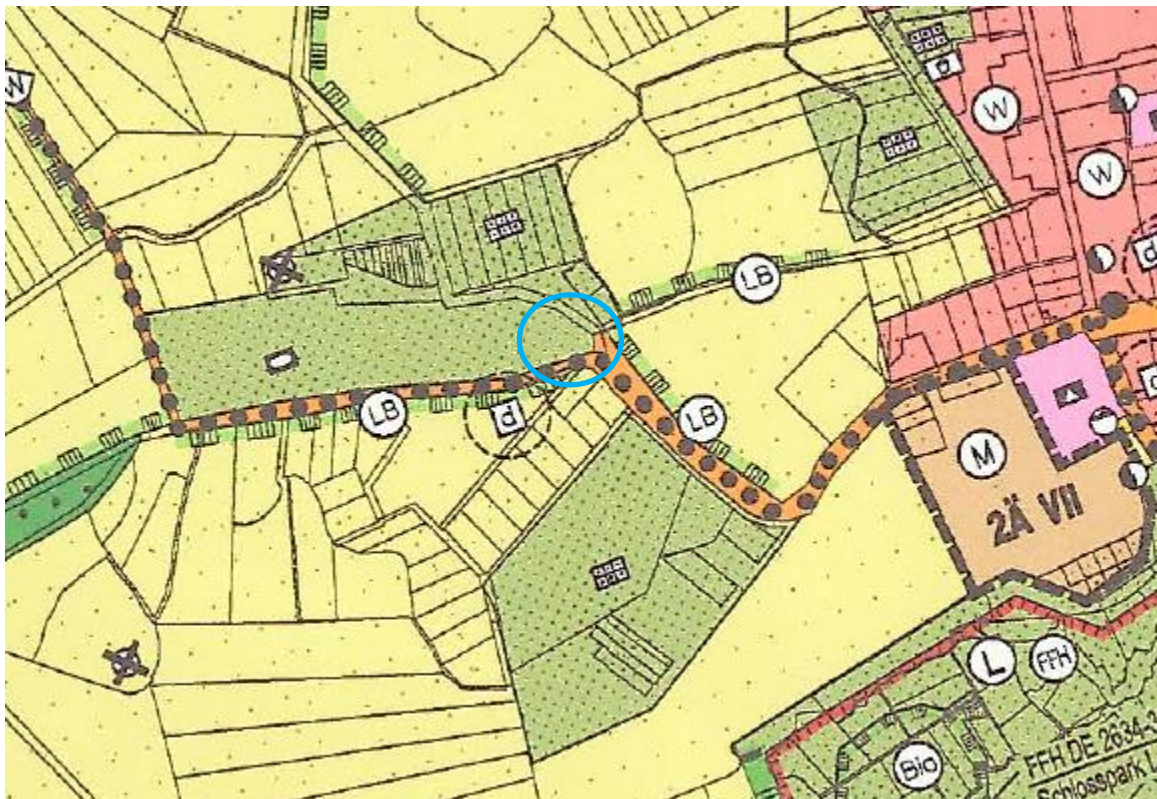


Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (3. Änderung, 2006) der Stadt Ludwigslust, Änderungsbereich blau

3.2 Landes -und Regionalplanung

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

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

- a) Raumordnungsgesetz (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. 1 S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

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

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

Der Inhalt der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von ca. 0,32 Hektar ist nicht raumbedeutsam.

Für die Stadt Ludwigslust gilt die Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM-LVO) vom 31. August 2011² und die Landesverordnung zur Feststellung der Teilfortschreibung des RREP WM vom 07. Juni 2024 (GVOBl. Nr. 12/24).

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

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

Dazu gehört auch eine Siedlungsentwicklung.

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

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

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

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

² REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG 2011.

³ EBD. S. 41.

⁴ EBD. S. 42.

4 Inhalt der 19. Änderung des FNP

4.1 Ausgangssituation

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

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

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

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



Abbildung 3 Blick von Osten in Richtung Westen auf einen Teil des ehemaligen Sportlerheims und eines der vorhandenen Nebengebäude, Foto St. Schulz, 28.10.2023

4.2 Entwicklungsziele

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

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

4.3 Wohnbaufläche

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

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

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

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

Weiterhin erhält eine vorhandene Bausubstanz eine neue Nutzung.

4.4 Erschließung

Das Gebiet der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes ist an die öffentliche Verkehrsfläche des Rennbahnweges angeschlossen. Eine Grundstückszufahrt ist vom Rennbahnweg bereits vorhanden. Der Rennbahnweg ist im Bereich der Grundstückszufahrt mit Schotter befestigt. Der südlich des Plangebietes verlaufende Teil des Rennbahnweges ist asphaltiert und stellt den Verbindungsweg zwischen Weselsdorf und Ludwigslust dar.

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

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

Es gilt folgender Hinweis:

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

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

4.6 Umweltbericht

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

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

Die konkreten Maßnahmen sind im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren geregelt.

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

4.7 Alternativen

Ziel der Alternativenprüfung ist es, anhand verschiedener Kriterien einen Standort zu wählen, bei dem die Auswirkungen auf Natur und Landschaft möglichst gering sind. Bei der Abwägung von Planungsvarianten geht es vor allem um Standortalternativen. Kriterien sind hierbei die Betroffenheit von Schutzgebieten, anderen geschützten Landschaftselementen und Flächen des Biotopverbunds sowie Einschätzungen zu Konflikten mit artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

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

Auf Grund des vorhandenen Gebäudes, welches einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, kommen nicht viele Alternativen in Betracht. Das Gebäude ist bereits errichtet, wenn auch ursprünglich mit einer anderen Nutzung. Damit haben Versiegelungen von Grund und Boden bereits stattgefunden. Alternativen wären die Errichtung eines Neubaus, bei dem zusätzliche Flächen zu versiegeln wären. Das wären damit keine Alternativen.

5 Zusammenfassung

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

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

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

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

6 Flächenbilanz

Tabelle 1 Flächenbilanz für die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

7 Rechtsgrundlagen

- ◆ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- ◆ Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- ◆ Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) vom 13.07.2011 (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)

8 Anhang

8.1 Plangrundlage

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

8.2 Literaturverzeichnis

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

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

Regionaler Planungsverband Westmecklenburg (Hrsg.): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, Teilfortschreibung, Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung, Juni 2024

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

8.3 Abbildungsverzeichnis

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

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 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.</i></p> <p><i>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 ordnungsgemäßem 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>Rauhhaufledermaus</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	Zweifarfledermaus		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 Biotope

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

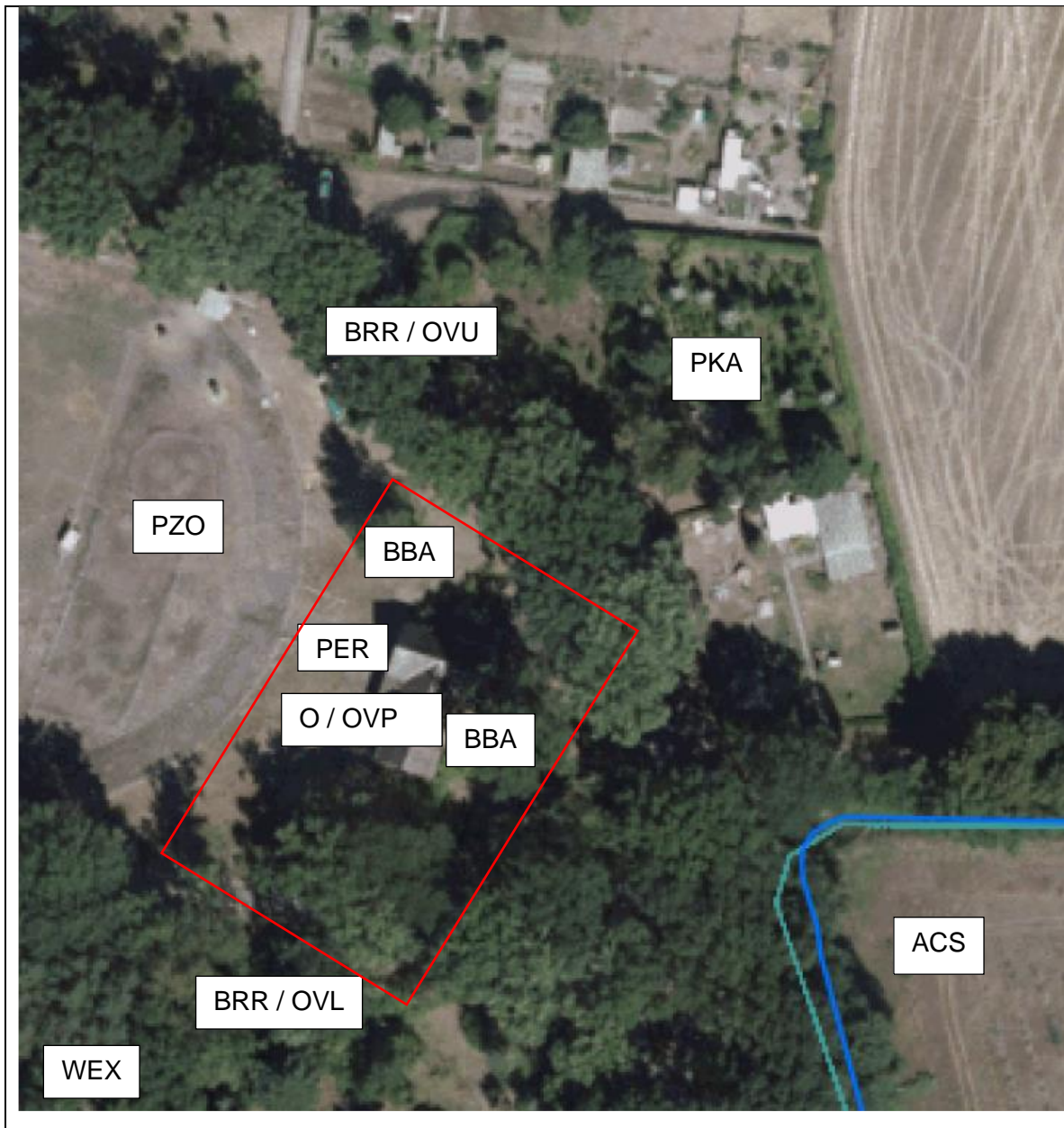


Abbildung 4 umgebende Biotoptypen (Bildquelle: GAIA MV, Abfrage vom 07.12.2023)

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)

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.

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust

Übersichtslageplan zum Geltungsbereich



Bereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes



Amtliche Bekanntmachung

19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 11.12.2024 den Vorentwurf der 19. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans LU 43 „Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“ gebilligt und die Verwaltung damit beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ziel der Planung ist es, durch Festsetzungen einer Wohnbaufläche die Umnutzung des ehemaligen Sportlerheims am Rennbahnweg zu einer Wohnnutzung zu ermöglichen. Parallel dazu wird der Bebauungsplan LU 43 „Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg“ der Stadt Ludwigslust gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.

Um die Öffentlichkeit über Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und ihr Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, führt die Stadt Ludwigslust die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch. Der Vorentwurf zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans liegt in der Zeit

vom 03.02.2025 bis einschließlich 07.03.2025

im Rathaus 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.

Die Unterlagen und der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung können während der öffentlichen Auslegung, online auf der Internetseite <https://www.ludwigslust.de/Wirtschaft-Gewerbe/Stadtentwicklung/Bebauungspläne/> sowie dem „Bau- und Planungsportal M-V“ eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können sich alle Interessierten gem. § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen unterrichten. Es besteht die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung. Während dieser Frist kann von jedermann eine Stellungnahme zum Vorentwurf vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 19. Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben können.

Schriftliche Stellungnahmen richten Sie bitte an die folgende Adresse: Stadt Ludwigslust, Schloßstraße 38, 19288 Ludwigslust oder per E-Mail an stadtentwicklung@ludwigslust.de.

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.

Der ca. 0,28 ha große Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes 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“.

Ludwigslust, 06.01.2025

gez. Stefan Pinnow
Bürgermeister

Anlage: Übersichtslageplan zum Geltungsbereich