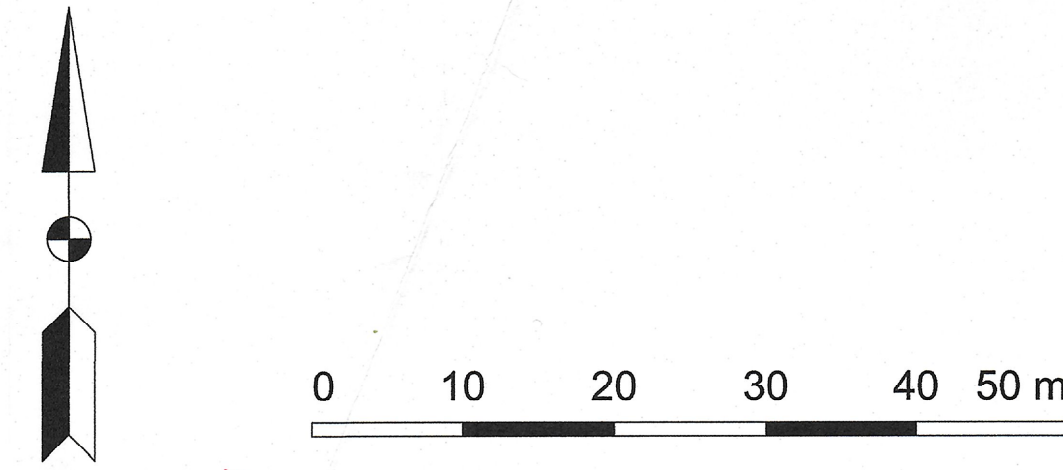


Stadt Ludwigslust, Bebauungsplan LU 43 "Umnutzung ehem. Sportlerheim am Rennbahnweg"

Teil A Planzeichnung (M 1: 500)



Plangrundlage
Geoinformation: ALKIS-B-Grunddatenbestand MV
© Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim
mit Stand des Liegenschaftskatasters vom 09.01.2024
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Urban, Ludwigslust, Stand 01/2024,
DHHN2016, Lagesystem: ETRS89 (Zone 33)

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

Teil A - Planzeichnung Zeichenerklärung - Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)

WA	II
	0,40

Nutzungsschablone

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

private Fläche

öffentliche Fläche

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, nachrichtlich)

oberirdische Leitung

TK Freileitung Telekommunikation

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zu Gunsten der Deutschen Telekom Technik GmbH deren Rechtsnachfolger

Darstellung ohne Normcharakter (Planunterlage)

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Flurstücksbezeichnung

Bemalung in Meter

vorhandene Gebäude

vorhandene Hausnummer

Begrenzung Verkehrsfläche befestigt

Begrenzung Verkehrsfläche unbefestigt

Hydrant

Höhenspunkt

vorhandener Baum

vorhandene Trauffinie Bäume

Waldabstandslinie 30 m

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

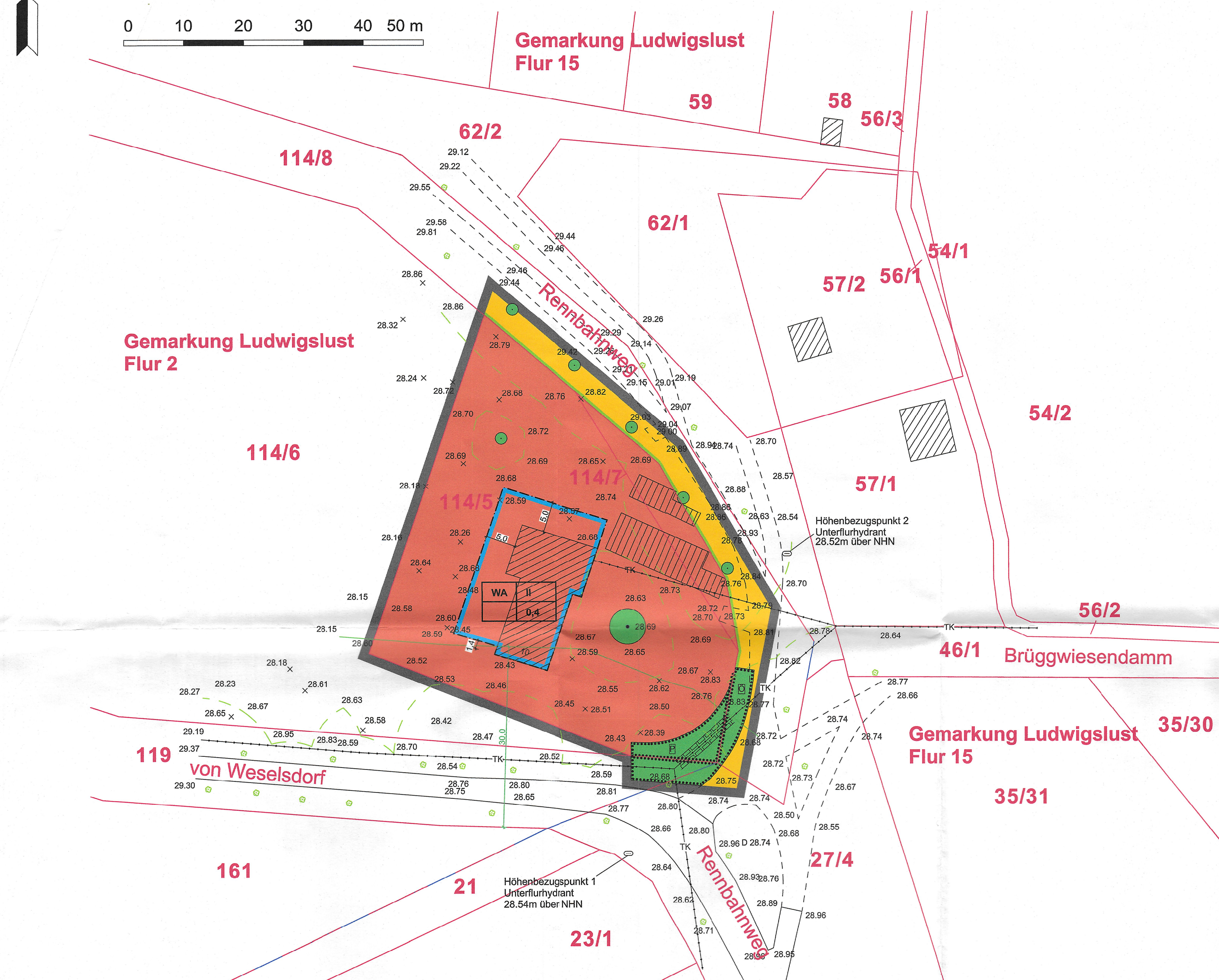
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen unzulässig, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO).
- Die maximale Grundflächenzahl ist für das Allgemeine Wohngebiet WA gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,40 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Die durch Baugrenzen definierte bebaubare Fläche darf für untergeordnete Bauteile wie Erker und Eingangsbereiche um maximal 2,00 m in der Tiefe und maximal 5,00 m in der Breite überbaut werden.
 - Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO).

II. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück erlaubnisfrei zur Versickerung zu bringen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16, 20 BauGB).
- Der Umbau der Versiegelungen (Plattenbeläge) im Kronenraumbereich (Traufe zzgl. 1,5m) von Bäumen ist nur mit eingeschränktem Aufbau mit max. 19 cm Aufbauleiste ohne Bordstein zulässig (z.B. Pfiler ohne Randbord auf 4 cm Splitt 2/8 und max. 5 cm Schotter 0/45, Ausbauleiste 19 cm, ggf. Wurzelbrücken (Suchschachtung notwendig)).
- Die vorhandenen Gehölze in der privaten bzw. öffentlichen Grünfläche (P/O) sind im Bestand zu entwickeln und zu erhalten. Das bestehende Leitungsrecht ist zu beachten. Die vorhandenen Gehölze sind bei Abgang an selber Stelle zu ersetzen.
- 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 Ökotopte LUP-045 „Naturwald Tessenow“ (176 KFA) und aus den Ökotopte LUP-062 „Naturwald Tessenow II“ (601 KFA) in der Landschaftzone 5 „Vorland der Mecklenburgischen Seenplatte“ insgesamt 777 KFA zugeordnet. (Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

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)
- Bauzonenverordnung (BauZVO) - 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)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahes in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert am 18.03.2025 (GVOBl. M-V S. 130)



Hinweise ohne Normcharakter Teil 2

- Naturschutz**
 - Eingriffschlüsse (auch Flächenkollektoren), mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einem Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Für Erdwärmesonden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich. Beim Einbau mineralischer Abfälle (z.B. Bodenmaterial, Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken (z.B. Verkehrsflächen) ist nachweislich geeignetes Material gemäß Ersatzstoffverordnung zu verwenden.
 - Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrrassen, 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. Bauarbeiten 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 Baustellendeckung oder Bodenschuttmatten, geprüft werden.
 - Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer- und Bodenschutz.
 - Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA - A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
 - Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungeniegt / verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
 - Gehölzschutz:
Bei der Erhaltung der Alleebäume und auch aller anderer geschützten Einzelbäume ist zu berücksichtigen, dass der Wurzelbereich (Bodenoberfläche unter der Krone von Bäumen (Kronenfußbereich) 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 18520, Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R 550) und Hinweise zum Artenschutz beim Bau von Straßen (H A18)) 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). Sofern Eingriffe in Wurzelbereich geschützter Bäume unvermeidbar sind, sind die Arbeiten in Handschachtung durchzuführen (kein Minibagger). Es ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die Baumaßnahmen in den Wurzelbereichen sind zu dokumentieren und die Protokolle der unteren Naturschutzbehörde zu übersenden.
 - Artenschutz:
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 sein Beratung 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 (Arbeitslaternen) sind nachzuweisen.
Als Vermeidungsmaßnahme zugunsten der Affen sind 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 sein Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen) vor Baubeginn / Weiterbau zu realisieren.

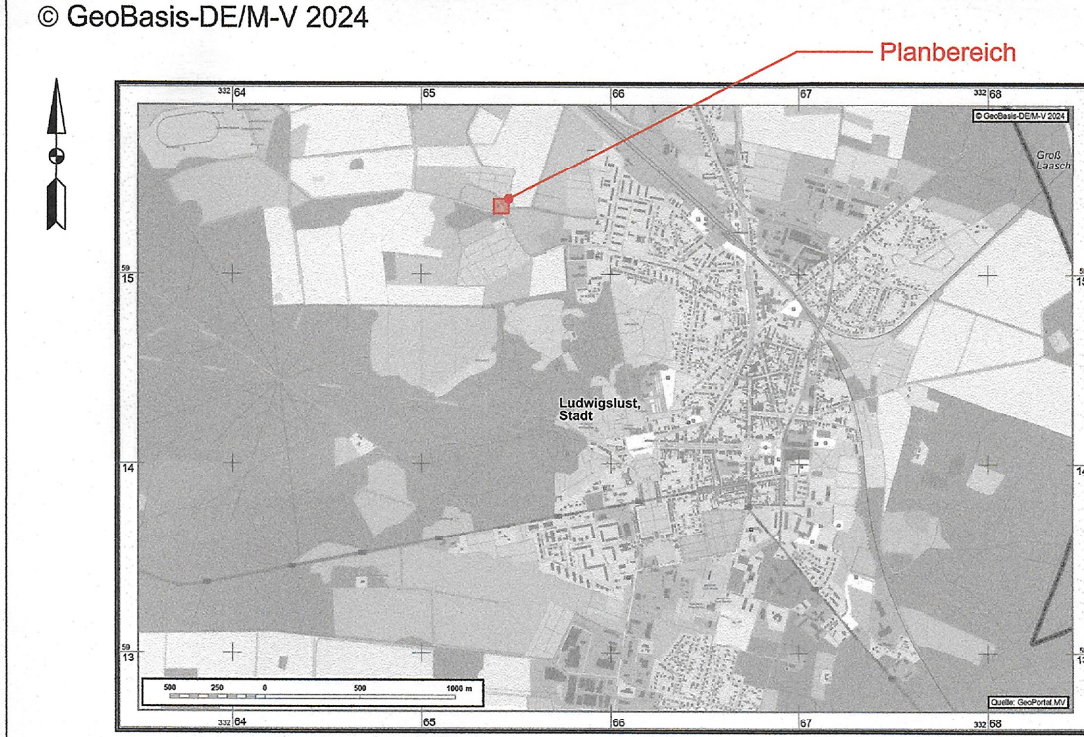
Hinweise ohne Normcharakter Teil 1

- Denkmalschutz**
 - Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DöSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der 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 DöSchG M-V).
 - Im Umgebungsbereich des Vorhabens befinden sich folgende in der Kreisdenkmalliste geführten Bodendenkmale: Ludwigslust Waldpark Ludwigsluster Holz. Der konkrete denkmalschutzrechtliche Belang richtet sich auf die säumende Allee des sog. Rennbahnwegs in Richtung Weselsdorf. Für Maßnahmen in diesen Bereichen (Allee Richtung Weselsdorf und am Baumbestand) ist gemäß § 7 Abs. 1 ff. DöSchG M-V eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, solange nicht das Erfordernis/Genehmigungspflicht der Maßnahme nach § 7 Abs. 6 DöSchG M-V besteht.
- Bodenschutz**
 - Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung und Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
 - Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz. Der Grundeigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, die Bodenschadung zu beheben, wenn diese eine schädliche Bodenveränderung oder Alltagslast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunderhebungen oder ähnlichen Eingriffen auf dem Boden und dem Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Sachverständigen, Sachverständigen und Untersuchungsstellen.
- Bergbau**
 - Das Plangebiet befindet sich komplett innerhalb der Bergbauberechtigung/Bewilligung zur Nutzung für Formationen und Gesteine, die zur unterirdischen behälterlosen Speicherung geeignet sind, im Bewilligungsfeld Schwerin-Ludwigslust. Inhaber dieser Bewilligung ist die Firma HanseWerk AG, Schleswig-Hein-Gas-Platz 1, 25451 Quickborn.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 13.03.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt. Ludwigslust, d. 19. AUG. 2025
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom 27.06.2024, beteiligt worden. Die Zustimmung wurde mit Schreiben vom 01.08.2024 erteilt. Ludwigslust, d. 19. AUG. 2025
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 15.05.2024 dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Ludwigslust, d. 19. AUG. 2025
Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat durch die Erstellung ins Internet und durch eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 01.07.2024 bis 02.08.2024 stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte im amtlichen Bekanntmachungsblatt und im Internet unter www.ludwigslust.de. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom 27.06.2024 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Ludwigslust, d. 19. AUG. 2025
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 11.12.2024 die vorgebrachten Einwendungen, Hinweise und Bedenken geprüft. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde beschlossen, die Begründung gebilligt und die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Ludwigslust, d. 19. AUG. 2025
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 03.02.2025 bis 07.03.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren im Internet eingestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann geltend gemacht werden können, am 19. AUG. 2025 ortsüblich und im Internet bekannt gemacht worden. Ludwigslust, d. 19. AUG. 2025
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 16.7.2025 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil C) wurde am 16.7.2025 gebilligt. Ludwigslust, d. 19. AUG. 2025
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans am 22.07.2025 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Ludwigslust, d. 28.07.2025
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtvertretung vom 16.7.2025 übereinstimmen. Die Satzung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung (Teil C) werden hiermit ausgefertigt. Ludwigslust, d. 19. AUG. 2025
Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeit eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 19. AUG. 2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 28.10.2025 in Kraft getreten. Ludwigslust, d. 28.10.2025
Bürgermeister

Übersichtskarte ohne Maßstab (Quelle: GeoPortal: MV)



Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) i.V. m. § 86 LBauO 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) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 16.7.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan LU 43 "Umnutzung Sportlerheim am Rennbahnweg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzung (Teil B).

Ludwigslust, d. 19.8.25
Bürgermeister

- Satzungsfassung -
Stadt Ludwigslust
(Landkreis Ludwigslust-Parchim)
Bebauungsplan LU 43
"Umnutzung ehem. Sportlerheim
am Rennbahnweg"
Maßstab: 1: 500
Stand 06/2025
IGP UG (haftungsbeschränkt), Tannenhof 15, 19348 Perleberg