

**B e g r ü n d u n g**  
**zum Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust**  
**3. Änderung**  
**(für Teilflächennutzungsplan für Bereich des bis zum**  
**31.12.2004 geltenden Stadtgebietes)**

---

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b><u>Vorbemerkung</u></b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b><u>Darlegungen zu den Teilbereichen</u></b> <b><u>der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes</u></b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Teilbereich I der 3. Änderung – 3Ä.I</b> <b>Sondergebiet Baustoffhandel / Baufachmarkt</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Teilbereich II der 3. Änderung – 3Ä.II</b> <b>Wohnbauflächen in Techentin</b>	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>Teilbereich III der 3. Änderung – 3Ä.III</b> <b>Sondergebiet Einzelhandel an der Neuen Torstraße</b>	<b>8</b>
<b>2.4</b>	<b>Teilbereich IV der 3. Änderung – 3Ä.IV</b> <b>Abrundung von Wohnbauflächen</b> <b>an der Neustädter Straße</b>	<b>10</b>
<b>2.5</b>	<b>Teilbereich V der 3. Änderung – 3Ä.V</b> <b>Bereich der ehemaligen Parkschule</b>	<b>11</b>
<b>2.6</b>	<b>Teilbereich VI der 3. Änderung – 3Ä.VI</b> <b>Gemeinbedarfsfläche am Prinzenpalais</b>	<b>12</b>
<b>2.7</b>	<b>Teilbereich VII der 3. Änderung – 3Ä.VII</b> <b>Standort der Stadtwerke an der Bauernallee</b>	<b>13</b>
<b>2.8</b>	<b>Teilbereich VIII der 3. Änderung – 3Ä.VIII</b> <b>Nachrichtliche Übernahme der FLORA-,</b> <b>FAUNA-, HABITAT-GEBIETE (FFH-GEBIETE)</b>	<b>14</b>
<b>2.9</b>	<b>Teilbereich IX der 3. Änderung – 3Ä.IX</b> <b>Nachrichtliche Übernahme der IMPORTANT</b> <b>BIRD AREAS (IBA-Gebiete)</b>	<b>17</b>
<b>2.10</b>	<b>Teilbereich X der 3. Änderung – 3Ä.X</b> <b>Redaktionelle Anpassungen</b>	<b>18</b>

<b>3.</b>	<b><u>Hinweise</u></b>	<b>19</b>
<b>4.</b>	<b><u>Schlussbemerkung</u></b>	<b>21</b>
<b>5.</b>	<b><u>Arbeitsvermerke</u></b>	<b>22</b>

## 1. **Vorbemerkung**

Die Stadt Ludwigslust ist zum 01.01.2005 mit den ursprünglichen Nachbargemeinden Glaisin und Kummer fusioniert. Das Gebiet der Stadt Ludwigslust hat sich entsprechend vergrößert.

Während für den Bereich des ehemaligen Gebietes der Stadt Ludwigslust ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt, bestehen für die früheren Gemeinden Glaisin und Kummer keine entsprechenden vorbereitenden Bauleitpläne.

Der wirksame Flächennutzungsplan für den Bereich des bis zum 31.12.2004 geltenden Gebietes der Stadt nimmt nunmehr die Bedeutung eines Teilflächennutzungsplanes ein. Es handelt sich dabei um einen genehmigten Flächennutzungsplan (Teilgenehmigung), der durch die 1. Änderung sowie die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung auf neuere Entwicklungsanforderungen fortgeschrieben wurde. Im Rahmen der 1. Änderung ging es maßgeblich auch darum, ursprünglich noch nicht genehmigte Flächen einer Genehmigung zuzuführen. Darüber hinaus war die Planung, wie auch bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, neuen Planungszielen anzupassen. Für den überwiegenden Teil des Gebietes der nunmehr zu betrachtenden Stadt, ausgenommen sind die ursprünglichen Gemeinden von Glaisin und Kummer, liegt somit die vorbereitende Bauleitplanung in Form eines Teilflächennutzungsplanes vor. Zukünftig wird das Erfordernis entstehen, einen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet - einschließlich der Ortsteile Glaisin und Kummer zu erstellen.

Innerhalb dieses Aufstellungsverfahrens handelt es sich um die Fortschreibung des nunmehr vorliegenden Teilflächennutzungsplanes (Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust in den bis zum 31.12.2004 gültigen Gemeindegrenzen).

Aufgrund der Stadtentwicklung der vergangenen Jahre haben sich veränderte Zielsetzungen für einzelne Teilbereiche des Stadtgebietes ergeben. Um die planungsrechtlichen Möglichkeiten bzw. Voraussetzungen für die Realisierung von veränderten Entwicklungsabsichten zu schaffen, ist der nunmehr vorliegende Teilflächennutzungsplan im Rahmen seiner 3. Änderung diesen Zielsetzungen anzupassen. Die Ortsteile Glaisin und Kummer werden in diesem Zusammenhang noch nicht betrachtet. Die Grundzüge des vorliegenden Teilflächennutzungsplanes werden von den beabsichtigten Änderungen nicht berührt. Es handelt sich lediglich um eine städtebauliche Neuordnung bereits ausgewiesener bebauter oder unbebauter Bauflächen. Eine zusätzliche Flächenausweisung erfolgt im Rahmen der Änderung nicht.

Die Vorgaben des wirksamen Landschaftsplanes, der flächengleich mit dem nunmehr vorliegenden Teilflächennutzungsplan ist, werden von den Änderungsabsichten kaum berührt.

Da hierzu im Gegensatz bei einer Einbeziehung der Ortsteile Glaisin und Kummer bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet auch der Landschaftsplan angepasst und fortgeschrieben werden müsste, wird die 3. Änderung des nunmehr vorliegenden Teilflächennutzungsplanes auf den Teilbereich des ehemaligen Gebietes der Stadt Ludwigslust beschränkt.

Die Aufstellung der 3. Änderung des nunmehr vorliegenden Teilflächennutzungsplanes ist ein allmählicher Prozess, der sich in der Diskussion der Stadtvertretung und deren Fachausschüsse mit der Öffentlichkeit und den Behörden ergibt. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage des BauGB in der ab 20.07.2004 gültigen Fassung erstellt wird, ist auf die Umweltbelange in einzelnen Bereichen gesondert einzugehen. Es erfolgt jedoch nur eine kurze Darstellung, weil die Grundzüge der nunmehr im vorliegenden Teilflächennutzungsplanes bisher dargestellten städtebaulichen Entwicklung nicht verändert werden. Im Rahmen der Änderung wird eine städtebauliche Neuordnung für bereits ausgewiesene Bauflächen, bebaute oder unbebaute Bauflächen, erfolgen. Eine zusätzliche Flächenausweisung ist nicht Ziel im Rahmen dieser Änderung des Teilflächennutzungsplanes.

## **2. Darlegungen zu den Teilbereichen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Ludwigslust werden nachfolgende Planungsziele verfolgt. Die nach den laufenden Nummern I – IX aufgeführten Planungsziele sind entsprechend laufender Nummer 3Ä.I bis 3Ä.IX im Flächennutzungsplan dargestellt.

### **2.1 Teilbereich I der 3. Änderung – 3Ä.I Sondergebiet Baustoffhandel / Baufachmarkt**

#### **Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen bisher als Gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Auf dem betroffenen Grundstück wird durch die Firma Bauzentrum Schröder bereits ein Baumarkt und Baustoffhandel betrieben. Der Anteil der Verkaufsraumflächen ist an die Vorgaben für Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO gebunden und bisher somit begrenzt.

#### **Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 3. Änderung**

An dem bisher innerhalb der Gewerblichen Bauflächen betriebenen Standort des Bauzentrums Schröder ist eine Erweiterung der Verkaufsraumflächen vorgesehen. Die Verkaufsraumfläche einschließlich der zugehörigen und dazuzählenden Ausstellungflächen soll bis 10.000 m<sup>2</sup> zulässig sein. Die Realisierung dieser Absicht erfordert, dass ein Sonstiges Sondergebiet im Flächennutzungsplan berücksichtigt wird. Aus diesem Grund ist es Ziel, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baustoffhandel / Baustoffmarkt im Flächennutzungsplan auszuweisen und zu entwickeln. Das Sonstige Sondergebiet ist auf der Fläche des bisherigen Gewerbegrundstücks in einer Größe von etwa 1,25 ha vorgesehen. Das Bauzentrum Schröder hat sich als Baumarkt und Baustoffhandel in den vergangenen Jahren sehr etabliert. Um die Entwicklungsmöglichkeiten an dem vorgeprägten Standort nicht einzuschränken, wird diese Änderungsabsicht verfolgt. Neben dem Aufstellungsverfahren für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes TE 3 notwendig, um planungsrechtlich Grundlagen für eine Neubebauung zu schaffen. Eine detaillierte Betrachtung der planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Neben 3.500 m<sup>2</sup> Ladenverkaufsraumfläche sind folgende Nutzflächen vorgesehen:

- 1.500 m<sup>2</sup> Gartencenter
- 4.000 m<sup>2</sup> Außenverkauf und Außenausstellungsfläche ohne Überdachung,
- 1.000 m<sup>2</sup> Außenverkauf und Außenausstellungsfläche mit Überdachung.

### **Prüfung der Umweltbelange**

Die weitergehende detaillierte Prüfung von Auswirkungen des Bauzentrums Schröder auf die Umgebung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan erfolgen.

Da sich die bisherige Nutzung nicht wesentlich ändert, anstelle der bisher ausgewiesenen Gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan, wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baustoffhandel/Baustoffmarkt ausgewiesen, werden sich aus Sicht der Stadt keine erheblich anderen Auswirkungen auf die Nutzungen in der Umgebung ergeben als bisher.

Unter Berücksichtigung tatsächlicher Verkehrsmengen und Besucherzahlen sowie unter Berücksichtigung des tatsächlich beabsichtigten baulichen Konzeptes werden auf der Ebene der Bebauungsplanung die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung überprüft.

## **2.2 Teilbereich II der 3. Änderung – 3Ä.II Wohnbauflächen in Techentin**

### **Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist die am Dorfanger und im zentralen Bereich von Techentin gelegenen zwei Teilflächen bisher als Gemischte Bauflächen aus. Diese Gemischten Bauflächen sind allseitig von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan umgeben.

### **Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 3. Änderung**

Für die südliche der beiden Teilflächen, die unmittelbar am Dorfanger liegt, soll die bisher tatsächliche vorherrschende Nutzung gewürdigt werden. Es handelt sich um eine dem Kleinsiedlungscharakter nahe Nutzung. Deshalb sollen die Flächen entsprechend der vorherrschenden Wohnnutzung auch als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Für die nördliche der beiden Teilflächen ist in Arrondierung vorhandener Wohnbauflächen das zukünftige Entwicklungsziel die Umnutzung zur Wohnbaufläche und die Ausgestaltung eines Wohngebietes unter Berücksichtigung der Umgebung. Deshalb ist beabsichtigt, für beide Teilflächen die Nutzung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Die Wohnbauflächen nehmen eine Größe von etwa 4,7 ha ein.

Durch den Abwasserzweckverband Fahlenkamp wurde mitgeteilt, dass 2005 die öffentliche Entwässerungsanlage für die Schmutzwasserbeseitigung hergestellt wurde.

### **Prüfung der Umweltbelange**

Bei den von der Änderung betroffenen Flächen handelt es sich um bereits überbaute Flächen. Da Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich die Umwidmung von Gemischter Baufläche in Wohnbaufläche ist, kann davon ausgegangen werden, dass sich keine anderen als die bisherigen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Negative und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund des bisherigen Bestandes und auch im Rahmen dieser Planänderung nicht zu erwarten.

## **2.3 Teilbereich III der 3. Änderung – 3Ä.III Sondergebiet Einzelhandel an der Neuen Torstraße**

### **Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan**

Die Flächen im Bereich der Neuen Torstraße befinden sich unmittelbar südlich der Bahntrasse der IC-Strecke Hansestadt Hamburg - Berlin. Die Flächen sind derzeit im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche und unmittelbar angrenzend an Wohnbauflächen bzw. das Sonstige Sondergebiet Klinikbetrieb ausgewiesen.

### **Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 3. Änderung**

Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für Einzelhandel ist in diesem Bereich erklärtes Planungsziel, weil es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt.

Der Standort des ehemaligen Eierlagers an der Neuen Torstraße ist gut geeignet, Versorgungsfunktionen für die umliegenden Bereiche zu übernehmen. Die weitere Nutzung und Entwicklung Gewerblicher Bauflächen nahe der Klinik und nahe der vorhandenen Wohnbebauung würden sich eher störend auswirken. Die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich wäre zwar in Arrondierung des Klinikbereiches und vorhandener Wohnbauflächen vorstellbar. Jedoch wirkt sich die Nähe zur Bahn nachteilig aus. Deshalb wird an diesem städtebaulich integrierten Standort die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für Einzelhandel verfolgt.

Anstelle der bisher ausgewiesenen Gewerblichen Bauflächen ist die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel mit einer Flächengröße von etwa 0,81 ha vorgesehen.

### **Prüfung der Umweltbelange**

Da es sich in diesem Bereich um die Umwandlung Gewerblicher Bauflächen in Sonderbauflächen, Sondergebiet für Einzelhandel, handelt, wird davon ausgegangen, dass sich keine erheblichen Veränderungen in Bezug auf mögliche Auswirkungen auf die Umgebung ergeben. Durch städtebauliche Neuordnung kann an diesem Standort ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Die Neuordnung ist geeignet, Vorbelastungen durch die Bahntrassen durch geeignete Nutzung zu reduzieren. Durch Ausschluss zukünftiger sonstiger gewerblicher Nutzungen auf dieser Fläche kann für die angrenzenden Wohnbauflächen bzw. für den Klinikbetrieb zusätzlich Schutz vor Gewerbelärm erreicht werden.

Ziel der Stadt Ludwigslust ist es, an diesem Standort ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsraumfläche größer 700 m<sup>2</sup> zu entwickeln. Der Einzelhandelsbetrieb soll zur Versorgung des Nahbereiches Laascher Weg / Georgenhof genutzt werden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch Umwidmung von Gewerblicher Baufläche in Sonderbaufläche / Sondergebiet Einzelhandel Beeinträchtigungen erfolgen, die gesondert auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu untersuchen sind. Erst im Rahmen verbindlicher Bauleitplanung erfolgt mit Grundlage konkreter Realisierungsabsichten eine Prüfung des Verkehrsaufkommens und dessen Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen in der Nachbarschaft. Dies wird auch erst auf dieser Planungsebene als erforderlich erachtet.

## **2.4 Teilbereich IV der 3. Änderung – 3Ä.IV Abrundung von Wohnbauflächen an der Neustädter Straße**

### **Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan**

Bisher ist im Flächennutzungsplan in dem Änderungsbereich Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Fläche befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIb. Sie ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut.

### **Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 3. Änderung**

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden planungsrechtliche Vorbereitungen für die Entwicklung des Wohngebietes am Georgenhof (Bebauungsplan der Stadt Ludwigslust LU 21) geschaffen. In Arrondierung des Wohngebietes und bestehender Wohnbauflächen an der Neustädter Straße soll die im Änderungsbereich dargestellte Fläche auch als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Damit wird der tatsächlichen Nutzung und der städtebaulichen Umgebung hinreichend Rechnung getragen. Es handelt sich um eine Fläche mit einer Größe von 0,38 ha. Der Lückenschluss zwischen dem Gebiet LU 21 und der Bebauung an der B 191 wird damit entsprechend geregelt. Durch den Abwasserzweckverband Fahlenkamp wurde mitgeteilt, dass sich in diesem Bereich ein Abwasserpumpwerk befindet. Dieses ist in der Planzeichnung dargestellt. Diese Anlage wird auch zukünftig für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung der Stadt Ludwigslust benötigt.

### **Prüfung der Umweltbelange**

Die Fläche ist bereits straßenbegleitend mit einem Villengebäude bebaut. Die Ausweisung als Wohnbaufläche trägt der tatsächlichen Nutzung Rechnung. Andere als bisherige Auswirkungen auf die Umwelt sind im Zusammenhang mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

## **2.5 Teilbereich V der 3. Änderung – 3Ä.V Bereich ehemalige Parkschule**

### **Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan**

Im Bereich der ehemaligen Parkschule ist derzeit Gemeinbedarfsfläche Schule im Flächennutzungsplan enthalten. Durch die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH wurde mitgeteilt, dass durch den Teilbereich V eine Fernwärmetrasse zur Sporthalle „Parkschule“ verläuft. Bei der künftigen Erschließungsplanung für die Wohnbebauung ist die Trasse zu berücksichtigen, weil Kosten einer Umverlegung im öffentlichen Bereich nicht vertretbar sind. Alternativ sollte geprüft werden, ob die Sporthalle mit einem Mini-BHKW auf Erdgasbasis statt mit Fernwärme versorgt werden kann.

### **Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 3. Änderung**

Es ist das Ziel, im Bereich der ehemaligen Parkschule in Arrondierung bereits vorhandener Wohnbebauung ein innerstädtisches Wohngebiet zu entwickeln. Dieses Wohngebiet entspricht den Zielsetzungen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Ludwigslust. Die Innenstadt soll aufgewertet werden. Hier erfolgt die Aufwertung durch Abriss der Parkschule und Realisierung eines neuen Baugebietes. Die Stadt folgt mit dieser Entwicklung ihrem Prinzip, die Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen. Die städtebauliche Entwicklung erfolgt auf einer innerstädtischen Brachfläche. Die Fläche für Gemeinbedarf wird in Wohnbaufläche umgewandelt. Es handelt sich um eine Fläche mit einer Größe von 1,05 ha. Damit können Voraussetzungen für Wohnbebauung in dem innerstädtischen Bereich geschaffen werden.

### **Prüfung der Umweltbelange**

Im Rahmen dieser Änderung geht es lediglich um die Umwidmung bisheriger Gemeinbedarfsfläche Schule in Wohnbaufläche. Der Bereich ist von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich um ein Quartier, das innerstädtisch entwickelt wird. Es befindet sich innerhalb bebauter Bereiche. In bezug auf die frühere Nutzung ist eher eine weniger intensive Nutzung durch Wohnbebauung in Form von Einzel- und/oder Doppelhäusern zu erwarten. Andere als bisherige Auswirkungen auf die Umwelt sind im Zusammenhang mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

## **2.6 Teilbereich VI der 3. Änderung – 3Ä.VI Gemeinbedarfsfläche am Prinzenpalais**

### **Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan**

Bisher ist im Flächennutzungsplan in dem dargestellten Änderungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule ausgewiesen. Es handelte sich um das Internat der Schwerhörigenschule.

### **Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 3. Änderung**

Die Nutzung des Internats wurde an diesem Standort aufgegeben. Die Entwicklung des Wohnens soll in diesem Bereich in Arrondierung vorhandener Wohnbauflächen im innerstädtischen Bereich unterstützt werden.

Anstelle bisher ausgewiesener Gemeinbedarfsfläche soll Wohnbaufläche mit einer Flächengröße von 0,62 ausgewiesen werden.

Es handelt sich hier um einen integrierten Standort in der historischen Altstadt. Die Wohnfunktion soll hier weiter gestärkt werden. Die Stadt folgt auch hier ihrem Grundsatz, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung, einzuräumen. Der historische Stadtkernbereich soll durch die Ausgestaltung der Wohnfunktion hier weiter aufgewertet werden.

### **Prüfung der Umweltbelange**

Die Umwidmung von Gemeinbedarfsflächen zu Wohnbauflächen wirkt sich nicht auf die Umweltbelange aus. Es handelt sich hier um einen integrierten Standort. Die Auswirkungen auf die Umwelt stellen sich bei der Entwicklung der Wohnbaufläche oder eines Allgemeinen Wohngebietes nicht anders dar als bei der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche Schule.

Darüber hinaus ist diese Planungsabsicht bereits durch rechtskräftige verbindliche Bauleitplanung, Bebauungsplan der Stadt Ludwigslust LU 20, abgesichert. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich somit um eine redaktionelle Anpassung.

## **2.7 Teilbereich VII der 3. Änderung – 3Ä.VII Standort der Stadtwerke an der Bauernallee**

### **Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist bisher am Standort der Stadtwerke an der Bauernallee eine Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung Fernwärme dargestellt.

### **Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 3. Änderung**

Ursprüngliches Ziel im Rahmen der 3. Änderung war es, an diesem Standort ausschließlich eine gewerbliche Baufläche zu entwickeln. Dabei wurde eine Fläche mit einer Größe von 1,69 ha betrachtet. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat sich ergeben, dass die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH die Aufrechterhaltung der bisherigen Nutzung favorisieren. Die Stadtwerke betreiben in diesem Teilbereich auf dem Grundstück Bauernallee 3 ein Heizhaus zur Wärmeversorgung sowie eine E-Werkstatt, ein Materiallager und ein Lagerplatz für den Strom-/Gas-/Wasser-/Wärmenetzbetrieb. Da eine andere Nutzung mittelfristig nicht geplant ist, ist die bisherige Ausweisung von Fläche für Ver- und Entsorgung weiterhin zu berücksichtigen. Im Rahmen der Anregungen wurde die Flächenausweisung überprüft. Die Ausweisung der Fläche für Ver- und Entsorgung wird gemäß tatsächlicher Flächeninanspruchnahme vorgenommen. Der Änderungsbereich wird deshalb den Anforderungen an die Nutzung der Stadtwerke angepasst und in westliche Richtung erweitert. Ursprünglich ausgewiesene gewerbliche Baufläche wird somit zukünftig als Fläche für Ver- und Entsorgung ausgewiesen.

Ein Teilbereich der ursprünglich ausgewiesenen Fläche für Ver- und Entsorgung wird als gewerbliche Baufläche aufgenommen.

Die Flächenanteile beinhalten im einzelnen:

	gem. 2. Änderung	gem. 3. Änderung
Fläche für die Ver- und Entsorgung	= 1,68 ha	= 1,70 ha
Gewerbliche Baufläche	= 0,71 ha	= 0,69 ha
Gesamtsumme	= 2,39 ha	= 2,39 ha

Dabei ergibt sich nun jedoch eine andere lagemäßige Aufteilung der Flächen.

Durch den Abwasserzweckverband Fahlenkamp wurde mitgeteilt, dass über den Bereich ein Abwasserkanal des Zweckverbandes verläuft. Dieser wird auch zukünftig für eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung der Stadt Ludwigslust benötigt.

### **Prüfung der Umweltbelange**

Die Fläche befindet sich in der Umgebung bereits gewerblich genutzter Flächen. Lediglich im nördlichen Anschluss befinden sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage. In ihrer Umgrenzung stimmen die gewerblich genutzten Flächen mit den Flächen der Ver- und Entsorgung überein. Es ergeben sich keine anderen Auswirkungen als bei dem Betrieb von Betrieben der Ver- und Entsorgung an diesem Standort.

Andere als bisherige Auswirkungen auf die Umwelt sind im Zusammenhang mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

## **2.8 Teilbereich VIII der 3. Änderung – 3Ä.VIII Nachrichtliche Übernahme der FLORA-, FAUNA-, HABITAT-GEBIETE (FFH-GEBIETE)**

### **Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan berücksichtigt derzeit nicht die Zielsetzungen der FLORA-, FAUNA-, HABITAT-GEBIETE (FFH-GEBIETE).

### **Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 3. Änderung**

Im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen nachrichtlich die Übernahmen zu den Schutzgebieten erfolgen. Dies erfolgt gemäß derzeitigem Stand der landesplanerischen Vorgaben.

Die Zielsetzungen für die FFH-Gebiete:

- „Schlosspark Ludwigslust“ (DE 2634-301)
- „Ludwigsluster - Grabower Heide, Weißes Moor und Griemoor“ (DE 2635-303)
- „Eiskeller Ludwigslust“ (DE 2635-305)

werden in der Begründung erläutert und auf der Planzeichnung gesondert dargestellt.

Zum Schutz bzw. zur Wiederherstellung der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung, sowie zum Schutz von bedeutenden Arten und Lebensräumen wurde die FFH-Richtlinie erlassen.

Wichtiges Ziel der FFH-Richtlinie ist es, ein zusammenhängendes europäisches Netz besonderer Schutzgebiete zu errichten, zu erhalten und zu entwickeln. Unter Bezug auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass sich die Ausführungen zu den FFH-Gebieten nur auf den Teil des Gebietes im Territorium der Stadt Ludwigslust beziehen.

Eine Aussage zu den gesamten FFH-Gebieten wird nicht vorgenommen, weil sich die Darstellungen auf den Geltungsbereich des Teilflächennutzungsplanes beziehen.

### **FFH-Gebiet „Schlosspark Ludwigslust“ (DE 2634-301)**

Der Schlosspark Ludwigslust mit einer Größe von 186 ha liegt westlich des Stadtkernes der Stadt Ludwigslust. Die Flächen sind als FFH-Gebiet ausgewiesen. Als FFH-Lebensraumtypen sind im Bestand vorhanden:

- 3150 - Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
- 9110 - Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum),
- 9130 - Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum),
- 9190 - Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit Quercus Robur

Die Gemeine Flussmuschel, Bauchige Windelschnecke und der Eremit sind als FFH-Arten im Bestand vorhanden.

Zum Schutz der FFH-Arten sind die entsprechenden Lebensräume langfristig zu sichern.

Der Eremit lebt in geschädigten Altbäumen mit Stammfäule (Mulm). Es sind daher geeignete auch gesunde Altbäume zu erhalten, die in Zukunft den Lebensraum sichern können. Zu den zu erhaltenden Arten gehören insbesondere die Eiche, Buche und Linde.

Der Lebensraum der bauchigen Windelschnecke, die partiell im Schlosspark nachgewiesen ist, sind Feuchtgebiete, u.a. Feuchtbinsen, und auch temporäre Feuchtgebiete. Eine Grundwasserabsenkung oder Wasserstandsänderung hätte schädliche Folgen auf den Lebensraum.

### **FFH-Gebiet „Ludwigsluster-Grabower Heide, Weißes Moor und Griemoor“ (DE 2635-303)**

Östliche Flächen des Stadtgebietes liegen innerhalb des FFH-Gebietes „Ludwigsluster-Grabower Heide, Weißes Moor und Griemoor“. Das FFH-Gebiet hat eine Gesamtgröße von 253 ha.

Das Ziel ist die Pflege und Erhaltung der Lebensräume. Nach der militärischen Nutzungsaufgabe ist Heide entstanden. Die Flächen sind nicht munitionsgeräumt.

Als FFH-Lebensraumtypen sind im Bestand vorhanden:

- 2310 - Trockene Sandheiden mit Calluna und Genista
- 4030 – Trockene europäische Heiden

Das Schwimmende Froschkraut ist als FFH- Art im Bestand vorhanden.

### **FFH-Gebiet „Eiskeller Ludwigslust“ (DE 2635-305)**

Der Eiskeller Ludwigslust liegt innerhalb der Stadt Ludwigslust, westlich der B 191 in unmittelbarer Nähe zum Wasserturmweg. Das Große Mausohr ist als FFH- Art im Bestand vorhanden. Hier ist das Ziel die Erhaltung von großen, feuchten, kühlen und frostsicheren Räumen als Lebensraum das Große Mausohr.

## **2.9 Teilbereich IX der 3. Änderung – 3Ä.IX Nachrichtliche Übernahme der IMPORTANT BIRD AREAS (IBA-Gebiete)**

### **Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan beinhaltet derzeit nicht die IMPORTANT BIRD AREAS (IBA-Gebiete) in Mecklenburg-Vorpommern.

### **Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 3. Änderung**

Gemäß derzeitigem Stand der landesplanerischen Vorgaben erfolgt eine nachrichtliche Übernahme zu den Schutzgebieten.

Die Zielsetzungen des IBA-Gebietes „Ackerlandschaft nördlich Ludwigslust“ (MV040) werden in der Begründung erläutert und in gesonderter Textkarte dargestellt.

#### **I. Important Bird Area (IBA) „Ackerlandschaft nördlich Ludwigslust“ MV040**

Nördliche Flächen des Stadtgebietes werden durch das IBA MV040 Ackerlandschaft nördlich Ludwigslust berührt. Das IBA hat eine Gebietsgröße von 112,0 km<sup>2</sup>.

Das IBA als südwestlicher Teil der Altmoränenlandschaft zeichnet sich durch Sandböden aus. Genutzt werden diese Böden vorrangig zum Anbau von Roggen, Gerste und Kartoffeln. Durch zahlreiche Hecken, Baumreihen und kleinere Feldgehölze ist das Gebiet stark untergliedert. Die Hecken sind unterschiedlich zusammengesetzt, dominierend sind Stiel-Eichen sowie Birke, Pappel und Feldahorn. Kiefer, Eiche und Birke prägen die Feldgehölze. Für die straßenbegleitenden Baumreihen und Alleen sind die Eichen typisch.

Der Ortolan (*Emberzia hortulana*), der Zielart des IBA Ackerlandschaft nördlich Ludwigslust ist, besiedelt alle genannten Strukturen gleichermaßen. Vorkommen an Waldrändern sind seltener.

Die bestehende Gefahr der Winderosion hat bisher die Verringerung der Flurelemente verhindert. Durch die Überalterung vieler Alleen und Hecken sowie durch zu starke Auslichtung infolge unsachgemäßer Pflege besteht eine gewisse Gefährdung für den Ortolan. Negativ wirkt sich die Zunahme des Verkehrs auf allen Straßen auf die Brutbestandsdichte des Ortolans aus.

## **2.10 Teilbereich X der 3. Änderung – 3Ä.X Redaktionelle Anpassungen**

Gemäß tatsächlichem Bestand sollen einzelne öffentliche Einrichtungen mit ihrer tatsächlichen Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden. Die Anpassung für öffentliche Einrichtungen erfolgt gemäß derzeitigem Bestand. Auf die Ausweisung der Parkschule und des ehemaligen Internats der Schwerhörigenschule als Einrichtungen des Gemeinbedarfs wird verzichtet.

### **3. Hinweise**

#### **VER- UND ENTSORGUNG**

Unter Berücksichtigung der Stellungnahmen der Ver- und Entsorger wird allgemein darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsanlagen vorzusehen sind. Da es sich um eine allgemeine Ausführung handelt wird nicht auf differenzierte Betrachtungen eingegangen. Allgemein üblich gelten die Vorschriften und Satzungen der jeweiligen Ver- und Entsorger. Unanhängig von Darstellungen und Erläuterungen zum Flächennutzungsplan sind diese zu beachten.

#### **HINWEISE DES WASSER- UND BODENVERBANDES**

Der Wasser- und Bodenverband Untere Elde hat mitgeteilt, dass die in Unterhaltungspflicht befindlichen Gewässer zweiter Ordnung durch die Teilbereiche VIII (IBA-Gebiet) und IX (FFH- Gebiete) der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen sind. Der Wasser- und Bodenverband führt an Gewässern zweiter Ordnung im Verbandsgebiet notwendige Unterhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 28 WHG i.V.m. §§ 61 und 62 LWaG durch. Diese Maßnahmen erfüllen nach Auffassung des Umweltministeriums MV (Schreiben vom 04.03.2005) nicht den Eingriffstatbestand im Sinne des § 14 LnatG-MV und werden daher künftig in den o. g. Teilbereichen nach Bedarf durchgeführt.

#### **BODENDENKMALE**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (zuletzt geändert am 22.11.2001 [DSchG M-V]) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein

können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

## **BODENSCHUTZ**

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Grundstücksbesitzer die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Grundstücksbesitzer dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

## **IMMISSIONSSCHUTZ**

Im Plangebiet und seiner immissionsrelevanter Umgebung sind folgende Anlagen bekannt, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden:

- Ludwigsluster Fleisch- und Wurstspezialitäten GmbH (Anlage zum Räuchern/ Kochanlage) ,
- Stadtwerke Ludwigslust- Grabow GmbH (Feuerungsanlage),
- Gewerbepark Grandweg (Blockheizkraftwerk)
- PG Storchennest (Kompostieranlage)

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz und sind bei allen weiteren Planungen zu beachten.

## **MUNITIONSFUNDE**

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Einzelfunde auftreten können. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## **4. Schlussbemerkung**

Die Stadt Ludwigslust ist zum 01.01.2005 mit den Gemeinden Glaisin und Kummer fusioniert. Unabhängig von einer zukünftigen Gesamtbetrachtung des Gebietes der Stadt mit den neuen Ortsteilen Glaisin und Kummer kann die Stadt davon ausgehen, dass durch die im Rahmen der 3. Änderung vorgesehenen Entwicklungsabsichten keine Grundzüge des bisherigen Stadtentwicklungskonzeptes berührt werden. Deshalb wird auch davon ausgegangen, dass Änderungen des Teilflächennutzungsplanes (für den Bereich des bis zum 31.12.2004 geltenden Stadtgebietes von Ludwigslust) in Einklang mit den gesamt-konzeptionellen Überlegungen für das heutige Stadtgebiet gebracht werden können.

**5. Billigung der Begründung**

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust (für Teilflächennutzungsplan für Bereich des bis zum 31.12.2004 geltenden Stadtgebietes) wurde in Abstimmung mit der Stadt Ludwigslust, Bau- und Umweltamt, und der Stadtvertretung aufgestellt durch das Planungsbüro Mahnel,  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11,  
23936 Grevesmühlen,  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 06.03.2006 gebilligt.

Ludwigslust, den

(Siegel)

Zimmermann  
Bürgermeister  
der Stadt Ludwigslust