



ORIGINAL

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR 2. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER
STADT LUDWIGSLUST

ENDGÜLTIGES EXEMPLAR

Erläuterungsbericht

Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust

2. Änderung

	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.	<u>Vorbemerkung</u>	3
2.	<u>Darlegung zu den Teilbereichen der 2. Änderung</u>	4
2.1	Teilbereich I der 2. Änderung – 2Ä I Georgenhof	4
2.2	Teilbereich II der 2. Änderung – 2Ä II Villa Gustava und Umgebung	5
2.3	Teilbereich III der 2. Änderung – 2Ä III Südlicher Bereich am Parkviertel bei der Feuerwehr	6
2.4	Teilbereich IV der 2. Änderung – 2Ä IV Park am Sportplatz und am SWR-Gelände	7
2.5	Teilbereich V der 2. Änderung – 2Ä V Freiflächen südwestlich vom Parkviertel	8
2.6	Teilbereich VI der 2. Änderung – 2Ä VI Bereich der Post	9
2.7	Teilbereich VII der 2. Änderung – 2Ä VII LU 18	10
2.8	Teilbereich VIII der 2. Änderung – 2Ä VIII Hochwasserrückhaltebecken westlich vom Schloss (zwischen Bebauung und Schlosspark)	11
2.9	Teilbereich IX der 2. Änderung – 2Ä IX Standorte für Antennenträger	12
2.10	Teilbereich X der 2. Änderung – 2Ä X Umwandlung Bewilligungsfeld an der B 191	13
2.11	Teilbereich XI der 2. Änderung – 2Ä XI Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft südlich der Bahntrasse bei Techentin	14
2.12	Teilbereich XII der 2. Änderung – 2Ä XII Straße zum Forsthaus und Radwanderweg	15

2.13	Teilbereich XIII der 2. Änderung – 2Ä XIII Elbe – Ostsee – Radweg	16
2.14	Teilbereich XIV der 2. Änderung – 2Ä XIV Aufforstungen gemäß Waldentwicklungskonzept	17
3.	<u>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</u>	18
3.1	Genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG	18
3.2	Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom AG	18
3.3	Hinweise des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp	19
3.4	Hinweise der HGW HanseGas GmbH	19
3.5	Hinweise der GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation	20
3.6	Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege	21
3.7	Belange des Waldschutzes	22
3.1	Hinweise des Landesamtes für Brand- und Katastrophen- schutz – Munitionsbergungsdienst	23
3.9	Trinkwasserschutzzone	23
3.10	Landschaftsschutzgebiet „Schlosspark Ludwigslust mit anschließendem Bruch- und Mischwald sowie oberer Rögnitzniederung“	23
4.	<u>Arbeitsvermerke</u>	24

1. Vorbemerkung

Die Stadt Ludwigslust verfügt über einen genehmigten (Teilgenehmigung) Flächennutzungsplan und die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die zum Teil der Fortschreibung und zum anderen der Anpassung an neue Ziele diene.

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 Flächennutzungsplan im Rahmen seiner 2. Änderung diesen Zielsetzungen anzupassen.

Insbesondere auch die Diskussion im Zusammenhang mit dem Stadtumbau im Rahmen der Erstellung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes führte zu Änderungen in Bezug auf die Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust und war somit Anlass für die Überarbeitung.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in Teilbereichen ist ein allmählicher Prozess, der sich aus der Diskussion der Stadtvertretung und deren Fachausschüsse mit den Trägern öffentlicher Belange entwickelte. Nach Bestimmung der Entwicklungsabsichten durch die Stadtvertretung erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung.

In Auswertung eingegangener Anregungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde der Abwägungsbeschluss gefasst, bevor der abschließende Beschluss über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ist.

2. Darlegung zu den Teilbereichen der 2. Änderung

2.1 Teilbereich I der 2. Änderung – 2Ä I

Georgenhof

Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen bisher als Flächen für die Landwirtschaft und teilweise auch als Grünfläche ausgewiesen. Das Gebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 2. Änderung

Unter Berücksichtigung der Reserven für den Wohnungsbau ist für die Stadt Ludwigslust festzustellen, dass kaum noch Möglichkeiten für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern im Stadtgebiet bestehen. Um den entsprechenden Anforderungen nachzukommen, ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beabsichtigt. Dafür erscheint die Fläche am Georgenhof geeignet. Am Georgenhof wird eine Fläche von 7 ha als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die spätere Ausgestaltung dieser Fläche erfolgt im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Fläche wird als geeignet erachtet, die Ziele der Stadt Ludwigslust zur Bereitstellung von Gebieten für Einzel- und Doppelhäuser abzusichern.

2.2 Teilbereich II der 2. Änderung – 2Ä II

Villa Gustava und Umgebung

Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Bisher sind die in dem von der Änderung betroffenen Bereich enthaltenen Flächen als Wohnbaufläche, Villa Gustava, und ein Siedlungssplitter, als Grünfläche und als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Darüber hinaus sind die Flächen mit unterschiedlichen Anforderungen von Trinkwasserschutzzonen belegt.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 2. Änderung

Die Entwicklungsziele für die Fläche sind differenziert zu betrachten.

Zu dem Bereich Villa Gustava wurden bereits umfassende Diskussionen geführt. Es ist seinerzeit bereits die Umwandlung einer Grünfläche in Wohnbaufläche betrachtet worden. Aufgrund der Überlegungen zum Stadtumbau mit der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes kommt die Stadt jedoch unter Würdigung der grünordnerischen Situation zu dem Schluss, die Fläche als Grünfläche auszuweisen. Maßgeblich ist, dass ein wertvoller Bestand an Großgehölzen vorhanden ist, der Grundlage einer wertvollen parkartigen Situation ist. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche soll hier nicht weiter verfolgt werden. Die Stadt vertritt die Auffassung, dass vorhandene bauliche Anlagen auch weiterhin eine Nutzung erfahren sollen. Eine massive Verdichtung soll jedoch nicht erfolgen. Deshalb wird die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Die Erhaltung baulicher Substanz wird bei entsprechender Nutzung befürwortet und als Ziel erachtet.

Im südlichen Teilbereich dieser Änderung sind bisher Wohnbauflächen und Grünflächen ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bestandes werden die Flächen als Gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan vorgesehen. Die vorhandenen Nutzungen werden damit hinreichend berücksichtigt. Da eine Durchmischung vorhanden ist, wird diese Art der Ausweisung für das Gebiet, das durch Wohngebäude und gewerbliche Ansiedlungen geprägt ist, als gerechtfertigt erachtet. Der noch vorhandene Anteil von Grünflächen innerhalb des Gebietes und der Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird unter Berücksichtigung und Bewahrung des Bestandes entsprechend ausgewiesen.

2.3 Teilbereich III der 2. Änderung – 2Ä III

Südlicher Bereich am Parkviertel bei der Feuerwehr

Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Für diesen Bereich der Änderung sind bisher im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen, Grünflächen und Gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 2. Änderung

In Auswertung des Stadtumbaukonzeptes für die Stadt Ludwigslust wird für den Bereich der Änderung die Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage als Entwicklungsziel als Zielsetzung betrachtet. Der Anteil an Wohnbaufläche und Gemischter Baufläche wird geringfügig reduziert. Es handelt sich dabei um bisher noch nicht bebaute Flächen. Die zukünftige Arrondierung des Gebietes soll gemäß Stadtumbaukonzept erfolgen. Maßgeblich ist, dass über einen südlich um das Parkviertel verlaufenden Grünzug eine innerstädtische Grünverbindung vom Schlosspark bis zur Villa Gustava vorbereitet werden soll. Darüber hinaus soll die Ortsrandsituation in diesem Bereich verbessert werden. Im Rahmen eines gesonderten Verfahrens soll der Bebauungsplan LU 6 aufgehoben werden. Damit wird Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung hergestellt.

2.4 Teilbereich IV der 2. Änderung – 2Ä IV

Park am Sportplatz und am SWR-Gelände

Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Die bisherigen Ausweisungen innerhalb dieses Bereiches erfolgen als Grünflächen und Gewerbliche Bauflächen.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 2. Änderung

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und auch der entsprechenden Eigentumsverhältnisse erfolgt die Ausweisung von Flächen für diesen Bereich. Es werden weiterhin Grünflächen und auch Gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Dabei wird insbesondere im südlichen Bereich der Fläche des SWR die Gewerbliche Baufläche der tatsächlichen Situation angepasst. Dies war in früheren Fassungen des Flächennutzungsplanes so nicht erfolgt.

Darüber hinaus wurde die Ausweisung im Übergangsbereich von der Gewerblichen Baufläche zur Grünfläche überprüft und entsprechend dargestellt. Grundsätzliche Auswirkungen auf das Stadtgefüge ergeben sich nicht. Zukünftig sollte weiter daran festgehalten werden, die Parkzone und Grünzone zu erweitern. Dies ist jedoch auch unabhängig von den Darstellungen im Flächennutzungsplan möglich.

2.5 Teilbereich V der 2. Änderung – 2Ä V

Freiflächen südwestlich vom Parkviertel

Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Bisher sind im Flächennutzungsplan für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen, die zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft belegt sind.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 2. Änderung

Zukünftig wird auch an dem Ziel, diese Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu nutzen, festgehalten. Darüber hinaus wird die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Es ist das Ziel, auch hier den Charakter des innerstädtischen Grünzuges vom Schlosspark zur Villa Gustava zu verstärken. Deshalb wird im Unterschied zur bisherigen Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft die Ausweisung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgenommen. Die Arrondierung des Baugebietes ist entsprechend beabsichtigt.

2.6 Teilbereich VI der 2. Änderung – 2Ä VI

Bereich der Post

Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Der Bereich um die Post in der bisherigen Fassung des Flächennutzungsplanes als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 2. Änderung

Die Übernahme der Flächen bei der Post soll als Wohnbaufläche und nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche erfolgen. Dies ergibt sich auch aus der Maßgabenerfüllung zum Bescheid des Flächennutzungsplanes im Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung.

Auch unter Bezug auf die örtliche Situation ist eine Nutzung für die Post nicht mehr notwendig. Eine Umstrukturierung der Fläche ist beabsichtigt. Dies ist auch Bestandteil des Stadtumbaukonzeptes. Eine innerörtliche Verdichtung wird als realistisches Ziel betrachtet. Deshalb wird die Fläche auch als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan – 2. Änderung ausgewiesen.

Ergänzungen, die sich aus dem Beteiligungsverfahren ergeben haben

Die Deutsche Post hat sich mit ihrer Abteilung Immobilien am 18.06.2003 zum Plan geäußert. Die Post hatte darum gebeten, nicht eine Wohnbaufläche, sondern ein Mischgebiet auszuweisen. Aufgrund des Stellungnahmeverfahrens bleibt jedoch der Gesamtbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der gesamte zentrale Bereich der Ortslage ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Ausweisung einer Gemischten Baufläche erfolgt nicht, weil dies nicht umgebungstypisch ist.

2.7 Teilbereich VII der 2. Änderung – 2Ä VII

LU 18

Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Bisher ist die Teilfläche nördlich des Schlossparks als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Hinsichtlich des bisherigen Bestandes an Gebäuden an Anlagen ist der Bereich als Gewerbliche Baufläche / Gewerbegebiet einzuschätzen. Der westliche Teilbereich der von der Änderung betroffenen Fläche ist im Flächennutzungsplan noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, aber bereits von baulichen Anlagen bestanden.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Stadt Ludwigslust hat die Entwicklungsziele für die Fläche überdacht. Zunächst war es die Absicht, die Fläche umzustrukturieren. Die gewerbliche Fläche befindet sich überwiegend in einer oder am Rand einer von Wohnbebauung geprägten Umgebung.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und der vorhandenen Nutzung soll die Absicht der Entwicklung einer ausschließlichen Wohnnutzung innerhalb der Wohnbaufläche nicht weiter verfolgt werden. Anstelle bisheriger Ausweisung einer Wohnbaufläche ist die Ausweisung einer Gemischten Baufläche vorgesehen und in der Planzeichnung dargestellt.

Neben der gewerblichen Nutzung sollen auch entsprechende Wohnnutzungen zugelassen werden, so dass eine den Mischgebieten typische Nutzung erfolgt. Inwiefern zukünftig die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig wird, ist im Zusammenhang mit der weiteren Prüfung zu Zielen der Entwicklung der Fläche zu erörtern.

2.8 Teilbereich VIII der 2. Änderung – 2Ä VIII

Hochwasserrückhaltebecken westlich vom Schloss (zwischen Bebauung und Schlosspark)

Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Bisher ist die Fläche im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen. Im Nahbereich befindet sich auch ein gekennzeichnete Bereich als Bodendenkmal.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 2. Änderung

Das Entwicklungsziel besteht zukünftig in der Herrichtung eines Hochwasserrückhaltebeckens. Deshalb wird die Ausweisung der Fläche auch entsprechend im Flächennutzungsplan so vorgenommen. Es ist aus technischen Erwägungen zwingend erforderlich und wird deshalb im Flächennutzungsplan an diesem Standortbereich berücksichtigt. Die Abstimmungen zur Herrichtung des Hochwasserrückhaltebeckens sind im Zusammenhang mit den Anforderungen der Denkmalpflege zu führen.

2.9 Teilbereich IX der 2. Änderung – 2Ä IX

Standorte für Antennenträger

Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Bisher sind Standorte für Antennenträger im Flächennutzungsplan nicht dargestellt, nicht für die Planung und nicht für den Bestand.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 2. Änderung

Die Stadt Ludwigslust hat die bisherigen Kenntnisse für die Antennenträger berücksichtigt und stellt die Antennenträger entsprechend in der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes dar. Es handelt sich um Antennenträger, die im Bestand vorhanden sind (AB und laufende Nummer) sowie um einen Antennenträger, der im Bereich des Gebietes LU 9 vorgesehen ist. Die Antennenträger im Bestand werden lokal bezeichnet:

- AB 1 hinter LU 2 Grandweg
- AB 2 Grandweg Heizhaus
- AB 3 Bahngelände
- AB 4 Bahnpost
- AB 5 Hamburger Tor / HEM-Tankstelle
- AB 6 Grabower Allee / Polizei
- AB 7 Käthe-Kollwitz-Straße, Straße 27, Schornstein
- AB 8 Grabower Allee / Elf-Tankstelle

- AP 1 LU 9.

2.10 Teilbereich X der 2. Änderung – 2Ä X

Umwandlung Bewilligungsfeld an der B 191

Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Bisher ist im Flächennutzungsplan für den von der Änderung betroffenen Bereich das Bewilligungsfeld Ludwigslust, Flur 25, als Fläche für die Abgrabung dargestellt und befindet sich unmittelbar nördlich der B 191 im südlichen Bereich der Gemarkungen bei Techentin.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 2. Änderung

Der Stadt Ludwigslust wurde durch das Bergamt Stralsund mitgeteilt, dass die Bergaufsicht für die Teilflächen auf der Flur 25, nordöstlicher Teil, und südöstlicher Teil, beendet sind. In Umsetzung dieser Mitteilungen und unter Berücksichtigung der zukünftigen Entwicklungen wird die Fläche sämtlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Ein Abbau von Kies ist hier somit nicht mehr dargestellt.

Ergänzungen, die sich aus dem Beteiligungsverfahren ergeben haben

Das Bergamt Stralsund hat mit Schreiben vom 01.07.2003 seine Stellungnahme abgegeben. Darüber hinaus wurden Abstimmungen mit dem Bergamt geführt. Die Flächen mit Bergbauberechtigungen sind weiterhin dargestellt. Auf die zusätzliche Darstellung von Flächen zur Gewinnung von grundeigener Bodenschätze wird verzichtet, weil grundsätzlich die Absicht besteht, hier Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zukünftig zu realisieren. Die Fläche für die Gewinnung grundeigener Bodenschätze, die einen geringen Teilbereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausmacht, wird nicht zusätzlich aufgenommen.

2.11 Teilbereich XI der 2. Änderung – 2Ä XI

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft südlich der Bahntrasse bei Techentin

Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Die von der Änderung betroffenen Flächen sind bisher im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Landschaftsplan sind diese Flächen durchaus für eine Siedlungserweiterung angesprochen und als Eignungsflächen für die bauliche Stadtentwicklung im Landschaftsplan der Stadt Ludwigslust dargestellt.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 2. Änderung

Unter Berücksichtigung konkreter Anforderungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Entwicklung Gewerblicher Bauflächen in Techentin hat eine Auseinandersetzung mit diesem Ziel stattgefunden. Die Notwendigkeit der Flächen für eine Siedlungserweiterung wurde überprüft. Aufgrund der Lage der Flächen südlich der Bahnlinie, von den übrigen und hauptsächlich Wohnbauflächen der Stadt Ludwigslust getrennt, und aufgrund der ansonsten ausreichend zur Verfügung stehenden Flächen für Siedlungserweiterung werden die Flächen als geeignet für die Ausweisung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft betrachtet. Es verbleibt noch ein ausreichender Abstand zwischen der vorhandenen Wohnbebauung und den Flächen für die Maßnahmen. Diese Fläche könnte durchaus noch weiterhin als Fläche für die Siedlungsentwicklung betrachtet werden. Bei zukünftigen Fortschreibungen des Landschaftsplanes sind entsprechende Überarbeitungen in Herstellung der Übereinstimmung zwischen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan vorzunehmen.

2.12 Teilbereich XII der 2. Änderung – 2Ä XII

Straße zum Forsthaus und Radwanderweg

Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Bisher ist der Bereich zum Forsthaus in der Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Hier befinden sich lediglich Flächen für Landwirtschaft, Flächen für Wald, und die Kennzeichnung eines Teils der Wegefläche als Hauptwanderweg.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 2. Änderung

Als Entwicklungsziel wird die Ausweisung der Fläche als Straßenverkehrsfläche bis zum Forsthaus vorgenommen. Darüber hinaus wird der Hauptwanderweg bis an die B 5 verlängert.

2.13 Teilbereich XIII der 2. Änderung – 2Ä XIII

Elbe – Ostsee – Radweg

Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Der Elbe-Ostsee-Radweg ist bisher in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht berücksichtigt. Es sind lediglich die örtlichen Hauptwanderwege dargestellt.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 2. Änderung

Die Trasse des Elbe-Ostsee-Radweges wird nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Eine Anbindung an das örtliche Wanderwegenetz erfolgt.

2.14 Teilbereich XIV der 2. Änderung – 2Ä XIV

Aufforstungen gemäß Waldentwicklungskonzept

Bisherige Ausweisung im Flächennutzungsplan

Bisher sind die für Aufforstung vorgesehenen Flächen der Stadt Ludwigslust in der vorliegenden Fassung des Flächennutzungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Flächen befinden sich zu wesentlichen Teilen bereits in Randlage vorhandener Waldflächen.

Entwicklungsziel und beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan – 2. Änderung

Es ist das Ziel der Stadt Ludwigslust, den Waldanteil im Gemeindegebiet weiter zu erhöhen. Dafür werden geeignete Flächen gemäß Waldkonzept als Waldflächen und Erstaufforstungsflächen an mehreren Standorten, wie Niendorf, Weseldorf, Am Hornwald, Hornkaten, Am Heldenhain, ausgewiesen. Die Ausweisung von Flächen erfolgt in Übereinstimmung mit den bisher vorliegenden städtischen Konzepten zur Erstaufforstung.

3. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG

Durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin wurden im Rahmen der Stellungnahme vom 03.07.2003 folgende Anlagen benannt, die nach BImSchG im Planbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung vorhanden sind:

- ALSEN-Breitenburg Zement- und Kalkwerk GmbH (Umschlaganlage)
- Bauelemente Ludwigslust GmbH & Co KG (Herstellung von Betonfertigteilen)
- Betonwerk Ludwigslust GmbH & Co KG (Betonwerk)
- Gewerbepark Grandweg (BHKW, Blockheizkraftwerk, Feuerungsanlage, Zusatzheizung)
- Bolte Entsorgung (Anlage zur Behandlung und Lagerung besonders bzw. nicht besonders überwachungsbedürftigen Abfällen)
- Ludwigsluster Fleisch- und Wurstspezialitäten GmbH & Co KG (Anlage zum Räuchern/Kochanlagen)
- PROTGA Ludwigslust Vertriebs GmbH (Flüssiggaslager)
- Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH (Feuerungsanlage)
- Stahl- und Behälterbau Ludwigslust GmbH & Co KG (Herstellung und Reparatur von Containern)
- SWR Entsorgungs-GmbH Ludwigslust (Abfallsortiert- und Bodenbehandlungsanlage / Anlage zur Lagerung von nicht besonders überwachungsbedürftigen Abfällen).

Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass diese Anlagen Bestandsschutz genießen und bei allen weiteren Planungsmaßnahmen davon auszugehen ist. Aus diesem Grund wird der Hinweis für den Erläuterungsbericht als beachtlich betrachtet.

3.2 Richtfunkstrecken der Deutschen Telekom AG

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden durch die Telekom AG mit Datum vom 02.07.2003 Hinweise zur Planänderung gegeben.

Die Deutsche Telekom AG bittet bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Dies ist zwar ohnehin durch die Stadt vorgesehen, dennoch wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Dabei ist dann auch zu beachten, dass die durch die Telekom erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an den Kabelnetzen in Abstimmung mit den städtischen Zielen durchgeführt werden können. Maßgeblich ist für die Stadt,

dass Planungen so gestaltet werden, dass die Aufwendungen für die Ausführung und Realisierung gering gehalten werden können.

Im Rahmen der Stellungnahme wurde mitgeteilt, dass sich über den Planbereich bzw. das Gemeindegebiet eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr erstreckt. Die Telekom AG hat mitgeteilt, dass bei Verwirklichung der Planungsabsichten eine Beeinträchtigung des eigenen Richtfunkverkehrs nicht erwartet wird. Die Richtfunkverbindung wurde gemäß beigefügter Karten im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Bauliche Anlagen der Telekom AG befinden sich in der Schlossstraße 41a und im Grandweg.

3.3 Hinweise des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp

Der Abwasserzweckverband Fahlenkamp hat in seiner Stellungnahme vom 02.07.2003 mitgeteilt, dass sich im Bereich Georgenhof eine Abwasserdruckrohrleitung befindet, die auch zukünftig für eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung der Stadt Ludwigslust benötigt wird. Ebenso befinden sich auf dem Teilbereich III der Änderung, südlich vom Parkviertel, Abwasserkanäle, die für die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung genutzt werden.

Im Teilbereich VII befinden sich ein Abwasserpumpwerk mit, das auch dargestellt ist. Dieses ist mit Notüberlauf ausgestattet. Ebenso ist ein Niederschlagswasserkanal des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp vorhanden. Die Anlagen werden für die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung benötigt.

Über den Teilbereich VIII der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, wo der Hochwasserbehälter vorgesehen ist, verläuft ebenso ein Abwasserkanal des Abwasserzweckverbandes, der für die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung benötigt wird und der bei der Herstellung von beabsichtigten Anlagen zu berücksichtigen ist.

Allgemein gelten die Anforderungen der Satzungen des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp.

3.4 Hinweise der HGW HanseGas GmbH

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat sich die HGW HanseGas GmbH mit Stellungnahme vom 07.07.2003 beteiligt. Die Leitungen wurden gemäß Stellungnahme dargestellt. Es handelt sich um Hochdruckgasleitung und Steuerkabel in Rechtsträgerschaft der HGW HanseGas GmbH. Entsprechend jeweils gültiger Vorschriften bedürfen sämtliche Bau- und Begrünungsmaßnahmen im Bereich von Gasleitungen der Zustimmungen der HGW HanseGas

GmbH im Einzelfall. Dies ist bei der Vorbereitung von Vorhaben zu berücksichtigen.

3.5 Hinweise der GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation

Die GDMcom handelt für die VNG – Verbundnetz Gas AG. Es wurde mitgeteilt, dass sich Anlagen der VNG im Stadtgebiet befinden. Es wurde mitgeteilt, dass sich im Gebiet der Stadt unterirdisch verlegt Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden LWL-Kabeln der GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co KG Essen befinden. Die Aussage zu den Leitungen erfolgt deshalb seitens der VNG, weil die VNG im Rahmen eines mit der GasLINE geschlossenen Dienstleistungsvertrages zur Beantwortung von Anfragen verpflichtet ist.

Die Anlagen der VNG und die bezeichneten Anlagen der GasLINE liegen in der Regel mittig in einem Schutzstreifen, der von Art und Dimensionierung der Anlage abhängig ist. Es handelt sich um folgende Anlagen:

Eigentümer	Anlage/n	Nr.	DN	Schutzstreifen
VNG	Ferngas- Leitung	96	400	stillgelegt
		96.04	100	stillgelegt
		219	500	8 m
GasLINE	Kabel- schutzrohr- anlagen (KSR) mit einliegenden LWL-Kabeln)			1 m

Durch die GDMcom wurde mitgeteilt, dass die Grobtrassen der Ferngasleitung in der Planzeichnung als unterirdische Hauptversorgungsleitungen dargestellt sind. Erläuterungen wurden teilweise überarbeitet. Im Zuge der Stilllegung der FGL 96 wurden im Stadtgebiet Ludwigslust verschiedene Sicherungs- bzw. Rückbaumaßnahmen realisiert. Eine Teilstrecke der FGL 96 wurde an die HGW HanseGas GmbH verkauft. Für die verbindliche Planung sind Abstimmungen zur Ortung und Kennzeichnung der jeweiligen Anlagen vorhabenkonkret zu führen. Es wurde mitgeteilt, dass für den Bereich Georgenhof, Teilbereich I der 2. Änderung, die Möglichkeit des Rückbaus der bestehenden und stillgelegten Anlage besteht. Ein selbständiger Rückbau ist nicht gestattet. Die Modalitäten des Rückbaus sind detailliert im Zuge der konkreten Bauleitplanung und rechtzeitig abzustimmen.

Die Hinweise der GDMcom sind zu beachten.

3.6 Hinweise des Landesamtes für Bodendenkmalpflege

Im Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes sind bereits Bodendenkmale dargestellt. Unter Berücksichtigung der Hinweise der Stellungnahme wurde die Lage der Bodendenkmale überprüft. Sie entsprechen den Anforderungen der Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege. Die Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vom 01.07.2003 wurde zugrunde gelegt. Die Darstellung mit „D“ kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung – auch der Umgebung – gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V (vgl. auch § 7 Abs. 1b DSchG M-V) nicht zugestimmt werden kann.

Die Darstellung mit „d“ kennzeichnet Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen kann bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege, Schloss Wiligrad, 19069 Lübstorf, erhalten werden.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist das Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Um Verzögerungen im Baufortschritt zu vermeiden, wird dringend empfohlen, das Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 3 Wochen vor Baubeginn über die vorgesehenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation an Bodendenkmalen zu informieren.

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-

Vorpommern (GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S 12 ff [DSchG M-V] Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gemäß § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Die Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege erfolgte in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 Pkt. 6 DSchG M-V).

3.7 Belange des Waldschutzes

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erhielt die Stadt Ludwigslust die Stellungnahme des Landesamtes für Forsten und Großschutzgebiete Mecklenburg-Vorpommern vom 25.06.2003.

Für den Bereich Georgenhof wurde unter Bezug auf die Stellungnahme der Bereich des Waldabstandes von 50 m gekennzeichnet. Die Bereiche des Georgenhofes grenzen direkt an Waldflächen entlang der B 191. Bei Errichtung baulicher Anlagen ist ein Waldabstand von 50 m einzuhalten (§ 20 LWaldG). Bei beabsichtigten Unterschreitungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist vorher die Genehmigung der unteren Forstbehörde einzuholen, wenn der Härtefall nachgewiesen ist. Darauf ist im Rahmen zukünftiger verbindlicher Planungen zu achten.

Der Bereich Villa Gustave wurde durch die Forstbehörde ebenso angesprochen. Die im Bereich Villa Gustava als Grünflächen genannten Flächen sind nach Auffassung des Landesamtes für Forsten und Großschutzgebiete Mecklenburg-Vorpommern Wald entsprechend § 2 LWaldG und sollen entsprechend im Flächennutzungsplan so

ausgeführt und dargestellt werden. Die Stadt hält an ihrer Darstellung des Bereiches Villa Gustava mit parkartiger Zielsetzung fest.

Sofern beabsichtigt ist, Waldumwandlungen vorzunehmen, sind die Gründe entsprechend darzustellen und die Abstimmungen mit den zuständigen Forstbehörden zu führen.

3.8 Hinweise des Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz – Munitionsbergungsdienst

Durch das Amt wurde in der Stellungnahme vom 30.06.2003 mitgeteilt, dass die Teilbereiche der Änderung nicht als kampfmittelbelastete Bereiche bekannt sind. Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

3.9 Trinkwasserschutzzone

Als nachrichtliche Übernahme wird die Darstellung der Trinkwasserschutzzone der Entscheidung der Trinkwasserschutzzonekommission vom 12.12.1991 (Kreistag) vorgenommen. Die Trinkwasserschutzzonen wurden der tatsächlichen Beschlusslage angepasst und im Flächennutzungsplan entsprechend berücksichtigt.

3.10 Landschaftsschutzgebiet „Schlosspark Ludwigslust mit anschließendem Bruch- und Mischwald sowie oberer Röggnitzniederung“

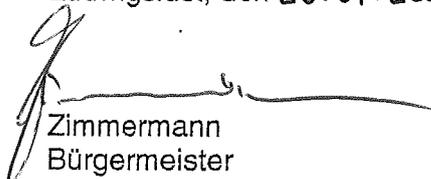
Die Stadt Ludwigslust hat im Rahmen des Änderungsverfahrens nachrichtlich die Anpassung der Grenzen des LSG vorgenommen. Es geringfügige Abweichungen in der bisherigen Darstellung. Da es sich ohnehin um eine nachrichtliche Übernahme handelt, die auf rechtlicher Grundlage der unteren Naturschutzbehörde bzw. des Landkreises Ludwigslust vom 08.10.2001 handelt, kann auf ein gesondertes Beteiligungsverfahren verzichtet werden.

4. **Arbeitsvermerke**

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust wurde in Abstimmung mit der Stadt Ludwigslust, Bau- und Umweltamt, und der Stadtvertretung aufgestellt durch das

Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50

Ludwigslust, den 20.07.2004


Zimmermann
Bürgermeister
der Stadt Ludwigslust

