

## Zusammenfassende Erklärung

zur

9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust

## 1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2. Anlass, Ziel und Erfordernis der Planung

Anlass der der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust bildet die 3. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“. Das geplante Vorhaben hat die Verlagerung eines Baustoffhandels mit integriertem Bau-/Heimwerker und Gartenmarkt zum Gegenstand. Da eine Erweiterung des Bauzentrums am bestehenden Standort im Fliederweg nicht möglich ist, soll der betreffende Bereich des Gewerbegebietes am Großen Kamp zu einem Standort für großflächigen Einzelhandel entwickelt werden.

Die Stadt Ludwigslust verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Ziel der 3. Änderung des B-Plans LU 2 ist, ein Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel / Baumarkt und Baustoffhandel auszuweisen. Da der Flächennutzungsplan für den Bereich des B-Plan-Gebietes eine gewerbliche Baufläche darstellt, widerspräche der B-Plan dem Entwicklungsgebot. Daher ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Dies erfolgt in einem Parallelverfahren zur 3. Änderung des B-Plans LU 2.

## 3. Verfahrensablauf

Datum	Verfahrensschritte
27.03.2019	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
27.03.2019	Beschluss Einleitung frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
29.04.2019 bis 31.05.2019	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Auslegung)
April 2019 bis Mai 2019	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
13.05.2020	Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
13.05.2020	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB
29.06.2020 bis 31.07.2020	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
Juni 2020 bis Juli 2020	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
27.10.2021	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
27.10.2021	Feststellungsbeschluss

#### 4. Planinhalt

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes und stellt eine Teilfläche des sogenannten Gewerbegebietes „Großer Kamp“ dar. Es grenzt

- im Norden an eine Waldfläche,
- im Osten an die Landesstraße L 073 mit straßenbegleitendem Baumbestand,
- im Süden an das Stadtgebiet mit Autohaus und Tankstelle innerhalb des Gewerbegebietes, dahinter in südlicher bis südöstlicher Richtung Wohnbebauung,
- im Westen, getrennt durch eine Hecke, an das Gewerbegebiet mit dem Standort einer Spielhalle.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ der Stadt Ludwigslust.

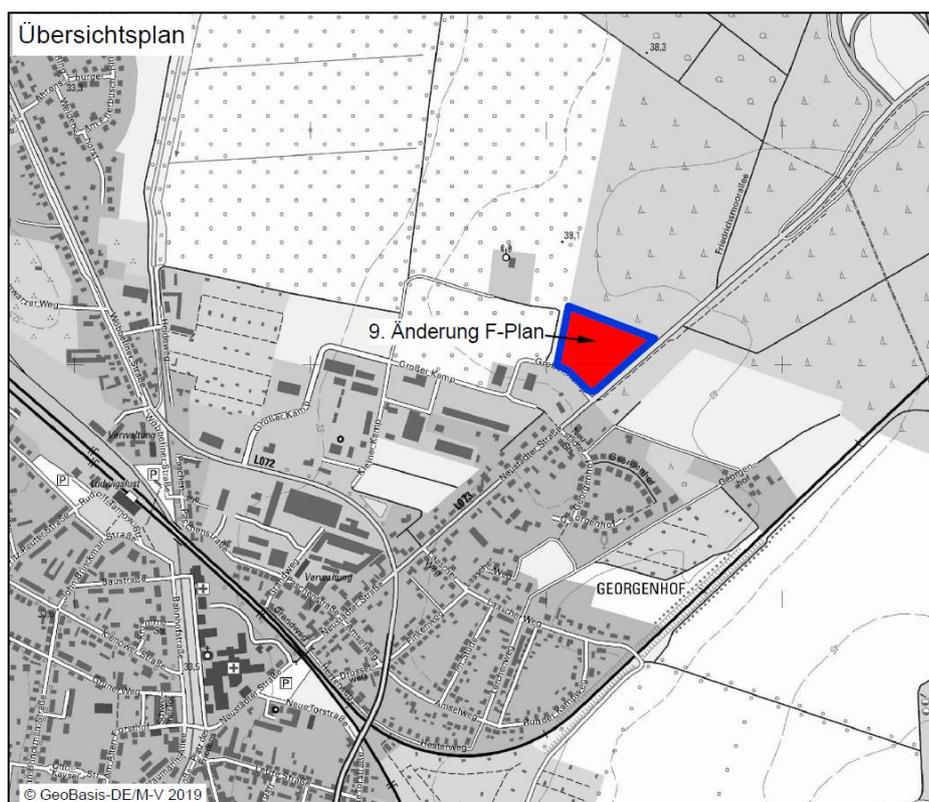


Abb. 1: Lage Geltungsbereich

Gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB können im Flächennutzungsplan Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden.

In Verbindung mit § 11 BauNVO wird für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel / Baumarkt und Baustoffhandel“ in die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Die bisherige Darstellung einer gewerblichen Baufläche des rechtswirksamen F-Plans wird damit ersetzt. Die Darstellung in der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung der parallel laufenden Bebauungsplanung (3. Änderung B-Plan LU 2) und die entsprechende Nutzung des Änderungsbereichs durch einen Bau- und Gartenmarkt. Der Bebauungsplan kann damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da er sich in die Planungskonzeption des vorbereitenden Bauleitplans einfügt und diese konkretisiert.

## 5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ der Stadt Ludwigslust eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ der Stadt Ludwigslust ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust, da sich der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan ausschließlich auf den Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Plans LU 2 beschränkt.

Von den Auswirkungen der Änderung 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, wobei die Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen/ Lebensräume sowie Boden und Grundwasser als erheblicher einzustufen sind.

## 6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen/Hinweise/Bedenken geäußert.

### Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass der 9. Änderung des Flächennutzungsplans keine laufenden oder zukünftigen Planungen entgegenstehen.

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat darauf hingewiesen, dass eine Prüfung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotsnormen des § 44 Abs. 1 BNatSchG anhand der eingereichten Unterlagen nicht abschließend möglich ist. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt, es erfolgte eine Reptilienkartierung. Eine entsprechende Bewertung der Daten wurde im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (als integrierter Bestandteil des Umweltberichtes) vorgenommen.

### Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen/Hinweise/Bedenken geäußert.

### Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim hat eine abschließende Stellungnahme in Aussicht gestellt, sofern die artenschutzrechtlichen Betrachtungen aus dem Text-Teil B des B-Plans LU 2 angepasst und in die 9. Änderung des F-Plans übernommen werden. Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Dem Hinweis wurde dahingehend gefolgt, dass die angepassten artenschutzrechtlichen Betrachtungen in den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) übernommen werden. Der AFB ist Bestandteil des für die 3. Änderung des B-Plans LU2 und die 9. Änderung des F-Plans geltenden Umweltberichtes.

## **7. Anderweitige 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 die gewählte Planvariante gegenüber alternativen Planungsmöglichkeiten vorzuziehen ist