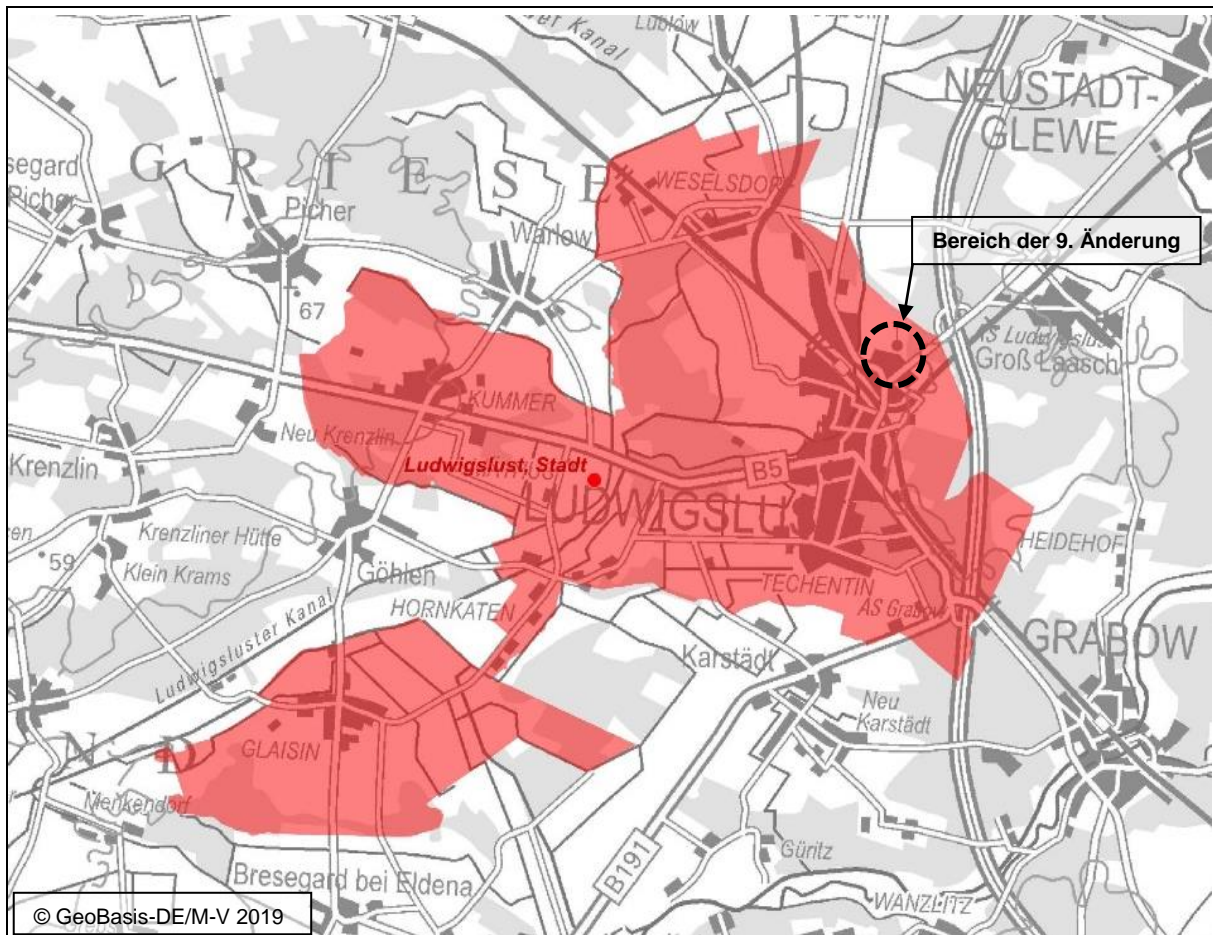


# STADT LUDWIGSLUST



## 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

20.02.2020

## 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust

### **- Begründung -**

einschließlich

#### **Umweltbericht**

als besonderer Teil der Begründung

Der Umweltbericht zur 3. Änderung des Bebauungsplanes LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust, da sich der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan ausschließlich auf den Geltungsbereich des B-Plans beschränkt.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der 9. Änderung .....	4
1.2 Funktion des Flächennutzungsplans .....	4
1.3 Planverfahren.....	5
1.4 Kartengrundlage.....	6
1.5 Rechtsgrundlagen .....	6
1.6 Angaben zum Plangebiet .....	6
<b>2. Rahmenbedingungen und übergeordnete Planungen</b> .....	<b>8</b>
2.1 Raumordnungsgesetz .....	8
2.2 Landesraumentwicklungsprogramm M-V .....	8
2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg .....	9
2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg .....	10
2.5 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan .....	11
<b>3. Planinhalt / Änderungen</b> .....	<b>11</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
3.2 Verkehrserschließung .....	12
3.3 Ver- und Entsorgung .....	12
<b>4. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>12</b>
<b>5. Flächenbilanz</b> .....	<b>13</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der 9. Änderung**

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. Entstehen soll hier wieder ein Baustoffhandel mit integriertem Bau-/Heimwerker- und Gartenmarkt sowie einer Lagerhalle auf ca. 2.580 m<sup>2</sup> zuzüglich Überdachung zur Be- und Entladung sowie zum Lagern von Holz.

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.

Planungsziel der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel / Baumarkt und Baustoffhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO. Die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust hat auf ihrer Sitzung am 27.03.2019 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

### **1.2 Funktion des Flächennutzungsplans**

Nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange (auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen) gewährleisten. Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, als vorbereitender Bauleitplan die beabsichtigte Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes nach den voraussehbaren Bedürfnissen in ihren Grundzügen darzustellen. Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist bei der Aufstellung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Mit dem F-Plan verfügen Gemeinden über ein für sie selbst und Behörden verbindliches Planungsinstrument, um die eigene städtebauliche Entwicklung zu steuern. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, das heißt, dass die im F-Plan dargestellte Grundkonzeption im B-Plan fortzuentwickeln bzw. zu konkretisieren ist.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust wurde nach absehbaren Erfordernissen und den angestrebten Entwicklungszielen für einen Zeitraum von etwa 15 Jahren konzipiert. Aufgrund stetiger sozialer, wirtschaftlicher und ökologischer Entwicklungsprozesse kann es aber bereits vor Ablauf dieser Zeit zu Änderungen in Teilbereichen des Gemeindegebietes kommen. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 im Zusammenhang mit der 3. Änderung des B-Plans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“. Dementsprechend wird der rechtswirksame Flächennutzungsplan nur für den Bereich des genannten Bebauungsplanes geändert. Für die übrigen Teile des Gemeindegebietes bleiben die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes einschließlich dessen vorherigen Änderungen bestehen.

### 1.3 Planverfahren

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Zusammenhang mit der 3. Änderung des B-Plans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ im Parallelverfahren aufgestellt. Im Parallelverfahren werden die Verfahrensabschnitte beider Planungen derart aufeinander angeglichen, dass eine wechselseitige inhaltliche Abstimmung zwischen beiden Planungen möglich ist.

Die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigslust wird in einem formalen bauplanungsrechtlichen Verfahren vollzogen. Grundlage ist das BauGB, in dem die Verfahrensschritte festgelegt sind. Im Folgenden wird der grundlegende Verfahrensablauf dargestellt.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 27.03.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ sowie die 9. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte am 18.04.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ludwigsluster Stadtanzeiger“ Nr. 303.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs (Stand: 18.02.2019) in der Zeit vom 29.04.2019 bis zum 31.05.2019 im Fachbereich Stadtentwicklung und Tiefbau der Stadt Ludwigslust, Schloßstraße 38, 19288 Ludwigslust erfolgt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs erfolgte am 18.04.2019 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ludwigsluster Stadtanzeiger“ Nr. 303.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.04.2019 frühzeitig unterrichtet und zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am \_\_.\_\_.2020 den Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: \_\_.\_\_.2020) gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: \_\_.\_\_.2020), bestehend aus der Planzeichnung, der Begründung, dem Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, wurde vom \_\_.\_\_.2020 bis zum \_\_.\_\_.2020 im Fachbereich Stadtentwicklung und Tiefbau der Stadt Ludwigslust, Schloßstraße 38, 19288 Ludwigslust öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs erfolgte am \_\_.\_\_.2020 im amtlichen Bekanntmachungsblatt „Ludwigsluster Stadtanzeiger“ Nr. \_\_ sowie im Internet unter <http://www.stadtludwigslust.de/wirtschaft-und-gewerbe/stadtentw-00001/bebauungsplaene/> mit den Hinweisen, dass

- Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und
- dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom \_\_.\_\_.2019 zur Stellungnahme

aufgefordert worden. Dabei wurden sie gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB über die öffentliche Auslegung des Entwurfs informiert.

Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_. geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: \_\_\_\_\_.) wurde am \_\_\_\_\_. von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurde gebilligt.

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (hier: Landkreis Ludwigslust-Parchim).

Die weiteren Verfahrensschritte nach Feststellungsbeschluss sind auf der Planurkunde vermerkt.

#### **1.4 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient ein Planausschnitt der Planzeichnung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Ludwigslust für den Bereich des bis zum 31.12.2004 geltenden Stadtgebietes im Maßstab 1:10.000. Die Planzeichnung lag im PDF-Format vor und wurde digital weiterbearbeitet. In der Planzeichnung zur 9. Änderung werden die Darstellungen des rechtswirksamen F-Planes denen der 9. Änderung gegenübergestellt.

#### **1.5 Rechtsgrundlagen**

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- b) die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- d) das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- e) das Gesetz des Landes M-V zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

#### **1.6 Angaben zum Plangebiet**

##### Territoriale Einordnung

Die Stadt Ludwigslust befindet sich etwa 30 km südlich der Landeshauptstadt Schwerin im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Das Gemeindegebiet besteht neben dem Stadtgebiet von Ludwigslust aus den Ortsteilen Glaisin, Hornkaten, Kummer, Techentin und Niendorf/Weselsdorf. Ludwigslust ist Verwaltungssitz des Amtes Ludwigslust-Land, selbst aber amtsfrei. Auf einer Gemeindegebietsfläche von ca. 78,36 km<sup>2</sup> leben laut Angaben des Einwohnermeldeamtes der Stadt Ludwigslust derzeit 12.500 Einwohner (Stand Februar 2019).



Zu den Nachbargemeinden zählen Warlow, Lüblow, Wöbbelin, Groß Laasch, Bresegard bei Eldena, Alt Krenzlin, Göhlen (alle Amt Ludwigslust-Land), Picher (Amt Hagenow-Land), Karstädt, Stadt Grabow, Eldena (alle Amt Grabow) sowie Grebs-Niendorf (Amt Dömitz-Malliß).

Die Stadt Ludwigslust ist über die Bundesstraßen B 5 und B 191 sowie die Landesstraßen L 072 und L 073 direkt an das überregionale Straßennetz angebunden. Etwa 1 km nordöstlich befindet sich die Anschlussstelle „Ludwigslust“ zur Bundesautobahn A 14 in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus besteht eine Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn. Der Bahnhof Ludwigslust liegt an der Hauptstrecke Berlin–Hamburg und ist Ausgangspunkt der Bahnstrecken nach Wismar sowie nach Parchim.

### Änderungsbereich

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 und dahinter in südlicher bis südöstlicher Richtung anschließender Wohnbebauung,
- im Westen, getrennt durch eine Hecke, an das Gewerbegebiet mit dem Standort einer Spielhalle.



Abbildung 1: Plangebiet und Umgebung (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V 2019)

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

### Aktuelle Nutzung

Der Änderungsbereich stellt sich als unbebautes Brachland dar, welches über die letzten Jahre als Gewerbefläche für künftige Bebauung freigehalten wurde. Lediglich in den Randbereichen weist die Fläche Baum- und Strauchbestand auf.

## Verkehr

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes Großer Kamp, in dem sich das Plangebiet befindet, erfolgt von Westen über die Wöbbeliner Straße (L 072) sowie von Osten über die Neustädter Straße (L 073), welche etwa in 1 km Entfernung an die Autobahn A 14 anbindet. Die Straße Großer Kamp stellt die innere Haupterschließungsachse dar, welche die beiden vorgenannten Landesstraßen anbindet. Das von der 3. Änderung des B-Plans LU 2 betroffene Flurstück 4/8 liegt unmittelbar an der Straße Großer Kamp an, so dass die verkehrliche Erschließung gesichert ist.

## Technische Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung liegen in der öffentlichen Erschließungsstraße „Großer Kamp“ an.

## **2. Rahmenbedingungen und übergeordnete Planungen**

Die Anpassung von Flächennutzungsplänen wie auch Bebauungsplänen an die Ziele der Raumordnung ist ein wesentlicher Grundsatz der kommunalen Bauleitplanung und in § 1 Abs. 4 BauGB verankert. Die für die vorliegende 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ludwigslust maßgebenden Vorgaben übergeordneter Planungen werden nachstehend näher beschrieben.

Sofern Belange überörtlicher Fachplanungen berührt sind, werden auch diese im Folgenden benannt. Gemäß § 7 BauGB haben öffentliche Planungsträger ihre Planungen an den (bestehenden) Flächennutzungsplan anzupassen, sofern sie dem Bauleitplanung im Rahmen der Behördenbeteiligung nicht widersprochen haben. Allerdings kann aus den angeführten Widerspruchsmöglichkeiten dieser Vorschrift in Verbindung mit § 38 BauGB eine Privilegierung von Planfeststellungsverfahren und sonstigen überörtlichen Fachplanung mit den Rechtswirkungen der Planfeststellung abgeleitet werden.

### **2.1 Raumordnungsgesetz**

Aufgabe der Raumordnung ist im Sinne des § 1 ROG, das Bundesgebiet durch die Abstimmung raumbedeutsamer Planung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Dabei sind soziale, wirtschaftliche und ökologische Raumnutzungsansprüche in Einklang zu bringen. Der durch das Raumordnungsgesetz (ROG) auf Bundesebene vorgegebene gesetzliche Rahmen wird durch die Länder und Regionen weiter ausgestaltet und teilraumspezifisch konkretisiert. Hierfür sind in den Ländern Raumordnungspläne für das Landesgebiet und Regionalpläne für die Teilräume der Länder aufzustellen. In Mecklenburg-Vorpommern wird dieser Vorgabe mit dem Landesraumentwicklungsprogramm und den Regionalen Raumentwicklungsprogrammen nachgekommen. Das Verhältnis der unterschiedlichen Planungsebenen (Bund – Land – Region – Kommune) wird durch das Gegenstromprinzip nach § 1 Abs. 3 ROG geprägt. Demnach sind die Belange der unteren Planungsebene bei der Erstellung des übergeordneten Planwerks zu berücksichtigen. Dafür hat sich die jeweilig untere Planungsebene an die Vorgaben der übergeordneten Planung zu halten. So sind nach § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

### **2.2 Landesraumentwicklungsprogramm M-V**

Im aktuellen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) von 2016 sind verbindliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgehalten. Im Sinne einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung stellt es unter Berücksichtigung



wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Aspekte die anzustrebende geordnete Entwicklung für das Land Mecklenburg-Vorpommern einschließlich des Küstenmeeres dar.

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen, die als abschließend abgewogen gelten und damit zu beachten sind. Die Bauleitplanung der Gemeinden hat dies direkt zu beachten. Das LEP ist bindend für sowohl Behörden und Kommunen als auch für Unternehmen und Personen des Privatrechts, wenn diese öffentliche Aufgaben wahrnehmen bzw. raumbedeutsame Vorhaben planen und durchführen. Grundsätze der Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind einer Abwägung noch zugänglich, hierbei jedoch mit einem besonderen Gewicht zu berücksichtigen.

Die Stadt Ludwigslust ist im LEP M-V als Mittelzentrum festgelegt.

*„Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden.“* (Programmsatz 3.2 (7) LEP M-V)

Weiter führt das LEP M-V hierzu aus, dass Mittelzentren die wichtigsten Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung sind. Starke Mittelzentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und gut aufgestellten Wirtschaftsbetrieben sind ein wesentlicher Haltefaktor für (junge) Menschen in der Fläche, ein Garant für lebendige ländliche Räume und ein wesentlicher Faktor für die Zukunftsfähigkeit Mecklenburg-Vorpommerns.

Relevant für die vorliegende Planung ist unter anderem auch Programmsatz 4.1 (1) LEP M-V:

*„Die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen soll landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden.“*

Darüber hinaus sind insbesondere die landesplanerischen Ziele zu Einzelhandelsgroßprojekten (4.3.2 (1)-(5) LEP M-V) zu beachten. Konkretisiert finden sich diese im RREP WM wieder (siehe Kapitel 2.2.2).

In der Karte des LEP M-V sind für das Gebiet der Stadt Ludwigslust Vorbehaltsgebiete Tourismus und Landwirtschaft festgelegt, in denen der der der Sicherung der Funktion für Tourismus und Erholung bzw. dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten besonderes Gewicht beigemessen werden soll.

## 2.3 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Mit dem aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP WM) werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert. Ansonsten gelten die Ziele und Grundsätze des LEP M-V von 2016, da es sich hierbei um das aktuellere Programm handelt.

Zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben benennt das RREP WM in Kapitel 4.3.2 unter anderem folgende Ziele und Grundsätze:

- (1) *Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne § 11 BauNVO, hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren und sonstige neue Betriebsformen des Einzelhandels, die ähnliche Auswirkungen erwarten lassen, sind mit Ausnahme von (7) nur in Zentralen Orten, bei einer Geschossfläche über 5.000 m<sup>2</sup> nur in Schwerin, Wismar, Parchim, Grevesmühlen, Ludwigslust und Hagenow zulässig. (Z)*
- (2) *Neuansiedlungs-, Umnutzungs-, Erweiterungs- oder Agglomerationsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sind der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen*

Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionalspezifischem Kaufkraftpotenzial anzupassen. **(Z)**

- (3) Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt / Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden. **(Z)**
- (4) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden. **(Z)**
- (5) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an teilentegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach Satz 1 sind zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). **(Z)**
- (6) Ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in Zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden. Dabei sollen auch die zentralen Versorgungsbereiche benannt werden.

## 2.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP) in der ersten Fortschreibung von 2008 stellt die Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Vorsorge für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft flächendeckend für die Planungsregion Westmecklenburg dar. Dabei soll der GLRP die Aussagen des Gutachtlichen Landschaftsprogramms für das Land Mecklenburg-Vorpommern (GLP) inhaltlich vertiefen und räumlich konkretisieren. Die raumbedeutsamen Inhalte des GLRP sind nach Abwägung mit anderen Belangen Bestandteil des RREP WM.

Aus der Darstellung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft werden Ziele und Grundsätze für unterschiedliche Themenkomplexe abgeleitet. Den Planungskarten zum GLRP lässt sich für den Änderungsbereich folgendes entnehmen:

### Karte I – Arten und Lebensräume

Das nördlich angrenzende Waldgebiet wird als Wald mit deutlichen strukturellen Defiziten klassifiziert. Darüber hinaus werden für den Änderungsbereich keine Darstellungen getroffen.

### Karte II – Biotopverbundplanung

Der Änderungsbereich ist nicht betroffen.

### Karte III – Entwicklungsziele und Maßnahmen

Der Änderungsbereich ist nicht betroffen.

### Karte IV – Ziele der Raumentwicklung

Der Änderungsbereich ist nicht betroffen.

### Karte V – Anforderungen an die Landwirtschaft

Der Änderungsbereich ist nicht betroffen.

### Karte VI – Anforderungen an die Landwirtschaft

Der Änderungsbereich ist nicht betroffen.

## 2.5 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Stadt Ludwigslust verfügt seit 1997 über einen Flächennutzungsplan, der bis heute mehrfach geändert worden ist. Durch den Zusammenschluss der Stadt Ludwigslust mit den Gemeinden Glaisin und Kummer zum 01.01.2005 hat sich der Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust in einen räumlichen Teilflächennutzungsplan gewandelt. In einem Ergänzungsverfahren zum Teilflächennutzungsplan erfolgte die Flächennutzungsplanung auch für die Ortsteile Glaisin und Kummer. Die Ergänzung ist seit dem 18.12.2010 wirksam.

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplans der Stadt Ludwigslust für den Bereich des bis zum 31.12.2004 geltenden Stadtgebietes enthält die derzeit rechtswirksamen und durch die vorliegende Planung zu ändernden Darstellungen.

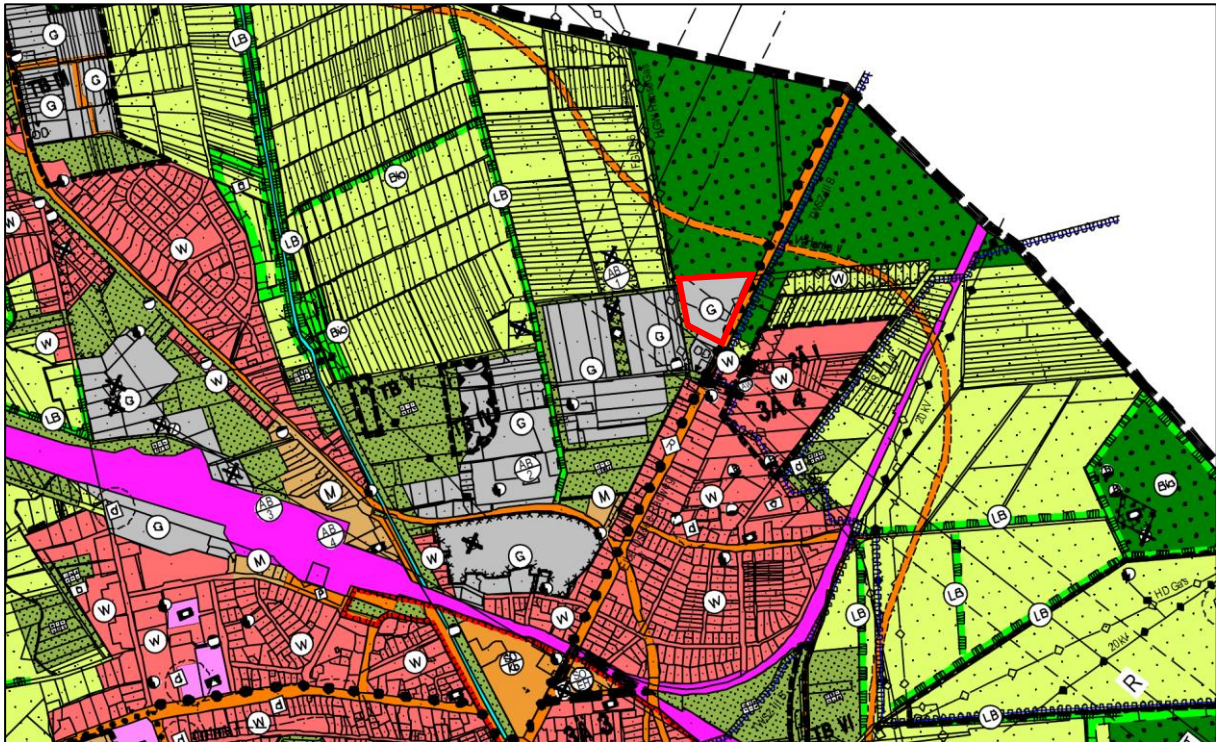


Abbildung 2: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan (Stand der 3. Änderung)

Im Bereich des Bebauungsplangebietes ist hier eine gewerbliche Baufläche dargestellt. 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 (Bau- und Gartenmarkt) auszuweisen. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Dies soll mit der vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen.

## 3. Planinhalt / Änderungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

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“ somit 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.

### **3.2 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende Straße „Großer Kamp“ gesichert (siehe Kapitel 1.6).

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Alle erforderlichen Medien der Ver- und Entsorgung liegen in der öffentlichen Erschließungsstraße „Großer Kamp“ an.

#### Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung

Laut Stellungnahme der Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH wird das Sondergebiet entsprechend der erforderlichen Leistungen mit Trinkwasser, Gas und Strom erschlossen.

#### Abwasserentsorgung

Im Bereich Großer Kamp befindet sich laut Angabe des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp eine öffentliche Entwässerungsanlage für die Schmutzwasserbeseitigung, über die das Plangebiet abwasserseitig angeschlossen ist.

#### Regenentwässerung

Im Bereich des Plangebietes befindet sich keine öffentliche Entwässerungsanlage für die Niederschlagswasserbeseitigung. Anfallendes Niederschlagswasser ist vor Ort auf den Grundstücksflächen zu versickern.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird von den Stadtwerken Ludwigslust-Grabow GmbH gemäß DVGW-Arbeitsblatt gewährleistet. Es wird ein Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) für den Zeitraum von 2 Stunden bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten im 300 m Umkreis abgesichert. Zusätzlich sind 2 neue Hydranten mit 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) und 96 m<sup>3</sup>/h (1600 l/min) im näheren Umfeld des Sondergebietes geplant. Der Objektschutz kann nicht über das öffentliche Trinkwassernetz erfolgen und ist durch den Grundstückseigentümer durch gesonderte Maßnahmen abzusichern.

## **4. Auswirkungen der Planung**

Mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet entsprechend der durch die 3. Änderung des B-Plans LU 2 begründete bauliche Nutzung vorbereitet werden und den Standort so langfristig für den großflächigen Handelsbetrieb sichern. Hierzu wird gewerbliche Baufläche durch ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel / Baumarkt und Baustoffhandel ersetzt.

Die konkreten Auswirkungen der Planung werden auf Ebene der parallel laufenden Bebauungsplanung beschrieben und beurteilt. Aussagen zu den Auswirkungen auf die Umwelt können dem Umweltbericht zur 3. Änderung des B-Plans LU 2 „Gewerbegebiet Grandweg“ entnommen werden, der gleichzeitig als Umweltbericht zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes fungiert.

## 5. Flächenbilanz

Allgemeine Art der baulichen Nutzung	Fläche gemäß wirksamen F-Plan	Fläche gemäß 9. Änderung
Gewerbliche Baufläche	ca. 2 ha	
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)		ca. 2 ha