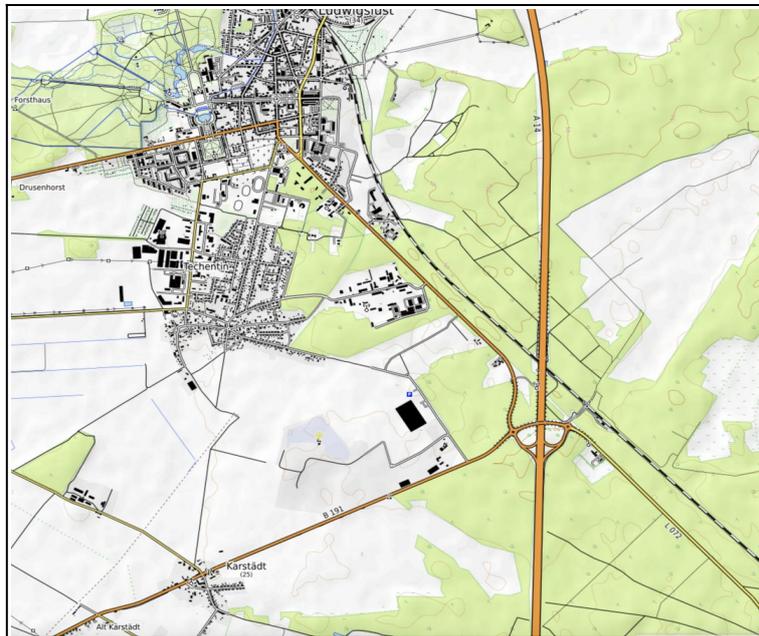


# STADT LUDWIGSLUST

## 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „ERWEITERUNG DES BESTEHENDEN INDUSTRIEGEBIETS STÜDEKOPPEL“

### Begründung zum Vorentwurf



Juni 2022

Verfasser:

**AC**  
PLANER  
GRUPPE

[www.ac-planergruppe.de](http://www.ac-planergruppe.de)

Bearbeitung: Dipl.- Ing. Torsten Schibisch

Belange von Natur und Landschaft einschl. Belange des Artenschutzes:  
BHF-Schwerin: Fr. Hohmann, Hr. Hoffmeister



## Inhaltsverzeichnis

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL.....	1
1 Räumlicher Geltungsbereich.....	1
2 Planungserfordernis.....	1
3 Bestandsbeschreibung.....	2
4 Planungsvoraussetzungen.....	2
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) / Regionalplan (RREP WM).....	2
4.2 Flächennutzungsplan.....	2
4.3 Landschaftsrahmenplan.....	3
4.4 Landschaftsplan.....	3
5 Begründung des Standorts.....	4
6 Planerische Konzeption.....	4
7 Plandarstellung 10. FNP-Änderung.....	4
8 Verkehrliche Erschließung.....	5
9 Ver- und Entsorgung.....	5
9.1 Wasserversorgung.....	5
9.2 Stromversorgung.....	5
9.3 Gasversorgung.....	5
9.4 Telekommunikation.....	6
9.5 Schmutzwasserbeseitigung.....	6
9.6 Oberflächenentwässerung.....	6
9.7 Abfallbeseitigung.....	6
9.8 Brandschutz.....	6
10 Flächenbilanz.....	7
TEIL II - UNTERSUCHUNGSRAHMEN FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG.....	8

## **TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL**

### **1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und des parallel aufgestellten Bebauungsplans TE 10 "Erweiterung des bestehenden Industriegebiets Stüdekoppel" der Stadt Ludwigslust befindet sich ca. 3,0 km südöstlich des Stadtzentrums von Ludwigslust. Das unmittelbare Umfeld wird geprägt von vereinzelt industriellen und gewerblichen Nutzungen, Grün- und Waldflächen.

Das Plangebiet befindet sich westlich der Bundesstraße B 5, nördlich der Bundesstraße B 191 sowie in unmittelbarer Nähe der BAB-Auffahrt Grabow (A 14).

Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt ca. 15,5 ha.

### **2 Planungserfordernis**

Aufgrund der guten Auslastung der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes TE 7 „Industriegebiet Stüdekoppel“ ausgewiesenen Industriegebietsflächen und der hervorragenden Lage im Bezug zur Bundesautobahn A 14 sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Industriegebietes Stüdekoppel geschaffen werden.

Für die weitere Entwicklung sind ergänzende Flächen notwendig. Zielstellung ist es, Erweiterungsflächen für bestehende Firmen zu schaffen und neue Betriebe anzusiedeln, um so Arbeitsplätze zu sichern und neue zu schaffen. Die verkehrliche und technische Erschließung dockt an die bestehende Erschließung des Industriegebietes Stüdekoppel an.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtgebietes. Initiiert durch die interkommunale Entwicklungsstrategie „REK A14“ soll gemeinsam mit der Stadt Grabow der Gewerbe- / Industriestandort an der Autobahnanschlussstelle Grabow gestärkt werden.

Mit der angestrebten Bauleitplanung besteht die Möglichkeit der Nachnutzung eines ehem. Militärstandortes und in diesem Zusammenhang der Flächensanierung. Dem gegenüber steht die zusätzliche Versiegelung sowie eine notwendige Waldumwandlung - mit entsprechendem Ersatz.

Aus Sicht der Stadt Ludwigslust macht es Sinn, ehem. Militärstandorte einer zivilen Nachnutzung zuzuführen und gleichbedeutend in diesem Zusammenhang die Flächen zu sanieren. Darüber hinaus ist eine Erweiterung vorhandener Gebiete als sinnvoll einzustufen, da die bestehende Infrastruktur weitergenutzt und fortgeführt werden kann und sich die vorhandenen Betriebe am Standort erweitern können.

Weiterhin schafft die Planung die Möglichkeit, eventuelle Munitions- und Altlastenprobleme aus der Vergangenheit zu beseitigen. Untersuchungen hierzu werden den Planungsprozess begleiten. Ebenfalls sollen die Flächen der verbleibenden Bauruinen (u.a. ehem. Flugzeughangars) in die Planung einbezogen werden - sofern der Flächenerwerb gelingt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen plant die Stadt Ludwigslust die Aufstellung des Bebauungsplans TE 10, im Parallelverfahren wird die 10. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet. Die Geltungsbereiche beider Planungen sind nicht identisch. Für Teilbereiche des künftigen B-Plangebiets sind die Flächen im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

### **3 Bestandsbeschreibung**

Historisch wurde das Areal als militärischer Flugplatz und später als russischer Garnisonsstandort genutzt. Diese Nutzung wurde bis Mitte der 1990er Jahre aufgegeben, die Flächen fielen anschließend brach. Zur weiteren zivilen Nutzung wurden Teilflächen dieses Standortes von Altlasten und Munition befreit und die baurechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung als Industriegebiet geschaffen.

### **4 Planungsvoraussetzungen**

#### **4.1 Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) / Regionalplan (RREP WM)**

Laut dem Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) wird der Stadt Ludwigslust die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (vgl. Programmsätze 3.2 (3) Z LEP M-V und 3.2.1 (3) Z RREP WM).

Gem. den Programmsätzen 3.2 (7) LEP M-V und 3.2.1 (4) RREP WM sollen die Mittelzentren in ihrer Funktion als regional bedeutsame Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt und weiterentwickelt werden.

Ferner wird die Stadt Ludwigslust gem. Programmsatz 4.3.1 (2) RREP WM als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie eingestuft. Diese stehen für Betriebsansiedlungen zur Verfügung, die eine regionale, überregionale bzw. landesweite Bedeutung aufweisen, in hohem Maße qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung stellen und zu einer zukunftsfähigen wirtschaftlichen Entwicklung der Region beitragen (vgl. Programmsatz 4.3.1 (3) RREP WM).

Laut der Karte M. 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M. 1:000.000 des RREP WM ist der Vorhabenstandort als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsätze 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM) sowie zum Teil als Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V) bzw. Tourismusedwicklungsraum (vgl. Programmsatz 3.1.3 (3) RREP WM) festgelegt. Die vorgenannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust ist der geplante Geltungsbereich des B-Plans TE 10 derzeit zum Teil als gewerbliche Fläche und zum Teil als Flächen für die Landwirtschaft / Maßnahmenflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

Die vorliegende Planung entwickelt sich tlw. nicht aus dem Flächennutzungsplan. Es ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Die 10. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan TE 10.

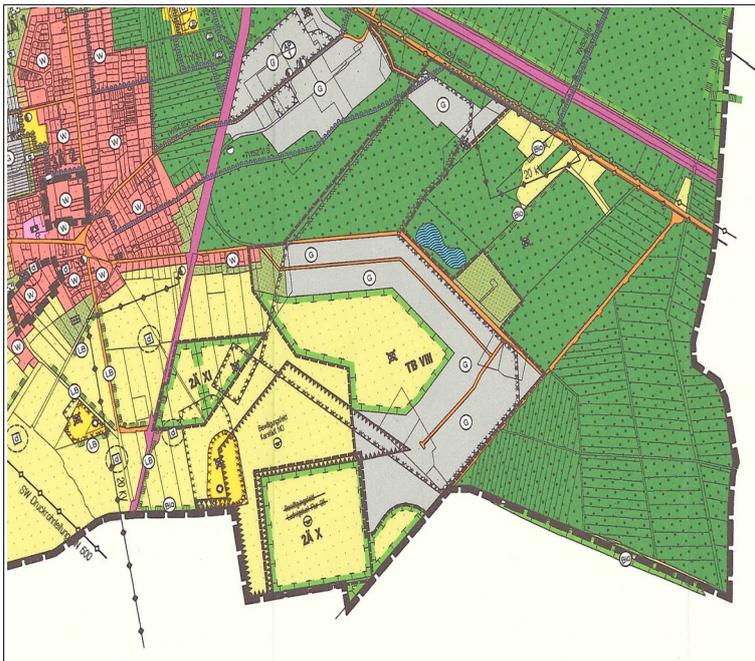


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan (3. Änderung 2006) mit Kennzeichnung der Lage der 10. FNP-Änderung / B-Plan TE 10

### 4.3 Landschaftsrahmenplan

Die Planungskarten des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplans Westmecklenburg, 1. Fortschreibung (LUNG M-V 2008) enthalten folgende Darstellungen für den Standort der Planung:

I. Analyse der Arten und Lebensräume:	Keine Darstellung.
II. Biotopverbundplanung:	Keine Darstellung.
III. Schwerpunktbereiche und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen:	Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft
IV. Ziele der Raumentwicklung / Anforderungen an die Raumordnung:	Keine Darstellung.
V. Anforderungen an die Landwirtschaft:	Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft (Bereiche mit deutlichen Defiziten an vernetzenden Landschaftselementen)
VI. Bewertung der potenziellen Wassereroptionsgefährdung:	Keine Darstellung.

Die Vorgaben des gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes (Fortschreibung 2008) werden beachtet.

### 4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan in seiner derzeit gültigen Fassung der 1. Fortschreibung entspricht dem Flächennutzungsplan und beachtet auch die beabsichtigte gewerbliche und industrielle Entwicklung. Aufgrund der Lage des Plangebiets und der Entfernung zu empfindlichen Nutzungen in der Umgebung ist die Entwicklung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Baufläche als Industriegebiet möglich und wird als Zielsetzung durch die Stadt Ludwigslust weiterhin verfolgt.

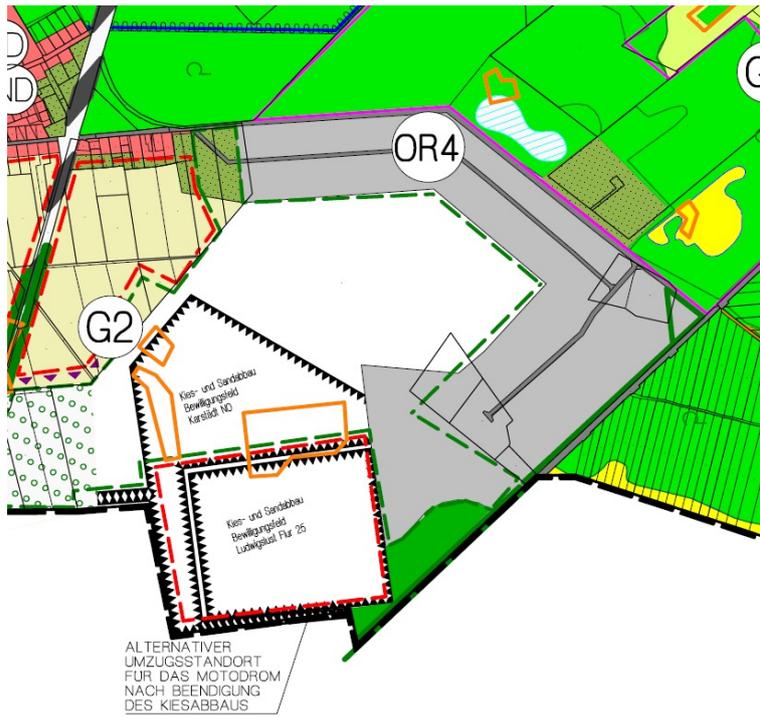


Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan  
(1994, 1. Fortschreibung 2001)

## 5 Begründung des Standorts

Aus Sicht der Stadt Ludwigslust macht es Sinn, ehem. Militärstandorte einer zivilen Nachnutzung zuzuführen und gleichbedeutend in diesem Zusammenhang die Flächen zu sanieren. Darüber hinaus ist eine Erweiterung vorhandener Gebiete als sinnvoll einzustufen, da die bestehende Infrastruktur weitergenutzt und fortgeführt werden kann und sich die vorhandenen Betriebe am Standort erweitern können.

Vor dem Hintergrund der Flächenverfügbarkeit bestehen keine Alternativen in dieser Größenordnung.

## 6 Planerische Konzeption

Das geplante Industriegebiet wird über die bestehenden Zufahrten „Am Sandberg“ und „Am alten Flugplatz“ an die Bundesstraße B 191 angebunden. Damit ist eine gute verkehrliche Anbindung sichergestellt. Die verkehrliche und technische Erschließung dockt an die bestehende Erschließung des Industriegebietes Stüdekoppel (angrenzender B-Plan TE 7) an.

## 7 Plandarstellung 10. FNP-Änderung

In der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß der vorgesehenen Nutzungsart das gesamte Plangebiet als gewerbliche Flächen dargestellt.

## **8 Verkehrliche Erschließung**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird das bestehende Industriegebiet „Garnison Techentin“ weiter entwickelt. Das bestehende Erschließungsnetz mit den Straßen „Am alten Flugplatz“ und „Am Sandberg“ kann auch für das Plangebiet der 10. Änderung des Flächennutzungsplans verwendet werden. Für den nördlichen Abschnitt (Plangeltungsbereich der 10. FNP-Änderung) muss der westliche, nach Norden führende unbefestigte Straßenabschnitt „Am Sandberg“ ausgebaut werden und weiter nach Norden verlängert werden, um die dortigen gewerblichen Bauflächen erschließen zu können.

Insgesamt ist für die Verkehrsflächen eine Gesamtbreite von 16 Metern vorgesehen, so dass dort Anforderungen an den ruhenden Verkehr ebenso berücksichtigt werden können wie die Anordnung von straßenbegleitenden Mulden für die Regelung des Wasserabflusses. Es besteht die Absicht, dass Unternehmen, die sich ansiedeln, die erforderlichen Stellplätze in erforderlicher Anzahl, Größe und Ausbaugrad auf ihren Grundstücken bereitstellen, ebenso wie das im benachbarten Industriegebiet geregelt ist. Die ausreichende Zahl an Stellplätzen ist auf den Grundstücken gemäß LBauO M-V nachzuweisen. Der öffentliche Raum soll nur in dem tatsächlich erforderlichen Umfang ausgebaut werden.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt unverändert durch den Anschluss an die Bundesstraße B 191 und von dort mit einem Anschluss an die Autobahn BAB 14.

Direkte Zufahrten von der B 191 sind nicht vorgesehen und auszuschließen. Ebenso ist keine verkehrliche Anbindung des Plangebiets über die Mühlenstraße aus Richtung Techentin vorgesehen und auch nicht beabsichtigt.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Anlagen der Ver- und Entsorgung sind neu herzustellen und in den öffentlichen Straßen unterzubringen.

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt durch das Wasserversorgungsunternehmen Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH. Die erforderlichen Wasserleitungen sind in den Bestandsstraßen vorhanden, für die neu zu errichtende Planstraße im Westen des Plangebiets sind die Leitungen neu herzustellen.

### **9.2 Stromversorgung**

Die Stadt Ludwigslust wird durch die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH mit elektrischer Energie versorgt. Die notwendige Erschließungskonzeption zur Energieversorgung wird durch den Versorger nach Vorlage des verbindlichen Bauleitplanes erarbeitet.

### **9.3 Gasversorgung**

Die Stadt Ludwigslust ist an das Erdgasnetz angeschlossen. Die Versorgung der Stadt erfolgt über die Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH.

#### **9.4 Telekommunikation**

Die Verlegung der Leitungen für die Telekommunikation erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Die Deutsche Telekom AG ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten.

#### **9.5 Schmutzwasserbeseitigung**

Die Stadt Ludwigslust wird abwasserseitig durch den Abwasserzweckverband „Fahlenkamp“ entsorgt. Für die Ableitung anfallenden Schmutzwassers sind die zentralen Entsorgungsanlagen zu nutzen. Dabei wird insbesondere auf eine Ableitung in Richtung Mühlenstraße orientiert. Die Abwasserbeseitigung für das Plangebiet kann mit den vorhandenen Leitungen in der Mühlenstraße sichergestellt werden.

Im Plangebiet sind die erforderlichen Schmutzwasserkanäle in der neu zu errichtenden Planstraße im Westen des Plangebiets neu herzustellen.

Die weitere Abwasserplanung ist mit dem zuständigen Zweckverband und dem Landrat des Landkreises Ludwigslust als untere Wasserbehörde abzustimmen.

#### **9.6 Oberflächenentwässerung**

Gemäß Generalentwässerungsplan des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp ist für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. TE 10 keine öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen. Das Niederschlagswasser ist gemäß § 7 der Satzung des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp zu versickern oder anderweitig ordnungsgemäß zu beseitigen.

#### **9.7 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung in der Stadt Ludwigslust obliegt dem Landkreis Ludwigslust.

Die Beseitigung von Müll hat aufgrund der gültigen gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen. Einzuhalten sind das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall-Reststoff-Überwachungs-Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschaft- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAIG M-V) und die Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Ludwigslust.

Für die ordnungsgemäße Entsorgung des Haus- und Sperrmülls ist die versorgungspflichtige Körperschaft zuständig.

#### **9.8 Brandschutz**

Der Brandschutz in Ludwigslust ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt.

Die Feuerwehr wird als Schwerpunktfeuerwehr für einen Einsatzbereich von 25 km eingesetzt und übernimmt u.a. auch die Aufgabe der Havariebekämpfung in Gewerbebetrieben. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 14. November 1991 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für ein Industriegebiet (GI) der Grundschatz an Löschwasser mit 192 m<sup>2</sup>/h (3.200 l/h) für einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen einen Umkreis von 300 m abdecken.

Die Löschwasserversorgung über 2 Stunden wird über das öffentliche Wassernetz der Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH abgesichert. Hydranten werden in 100 bis max. 150 m Abständen entlang der Straßen errichtet. Die Hydranten sind an das öffentliche Wassernetz angeschlossen.

## 10 Flächenbilanz

Für 10. Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Gewerbliche Bauflächen:	140.000 m <sup>2</sup>
<u>Straßenverkehrsflächen:</u>	<u>15.400 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche Plangeltungsbereich (TB 1 und TB 2):	155.400 m <sup>2</sup>

Ludwigslust, .....

.....

*Der Bürgermeister*

## **TEIL II - UNTERSUCHUNGSRAHMEN FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG**

Verfasser:

BHF Bendfeldt Herrmann Franke  
Landschaftsarchitekten GmbH  
Ostorfer Ufer 4 - 19053 Schwerin  
Fon.: 0385/734264 Fax. 0385/734265

M.Sc. Isabel Hohmann  
Dipl. Biol. Mathias Hoffmeister

*Der „Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung“ ist im derzeitigen Bearbeitungsstand „Vorentwurf“ ein separates Textdokument, wird im Laufe der Bearbeitung redaktionell integriert.*