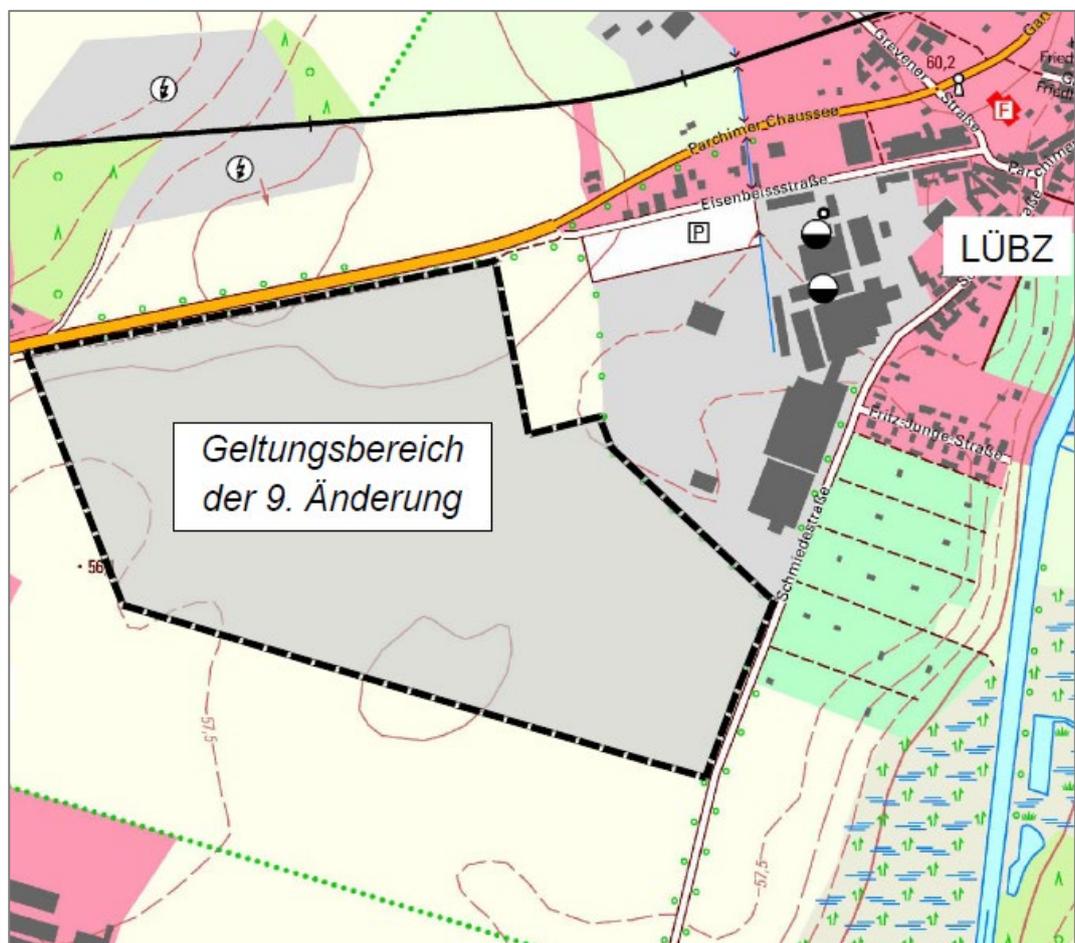


Stadt Lübz
als Rechtsnachfolger der ehemaligen Gemeinde Lutheran

9. Änderung des Flächennutzungsplans



Begründung
Vorentwurf, November 2024

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
1. PLANUNGSANLASS	2
2. PLANUNGSBINDUNGEN	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.2 Rechtsgrundlagen	3
2.3 Übergeordnete Planungen	4
3. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	6
4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	7

1. PLANUNGSANLASS

Für den Änderungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lübz als Rechtsnachfolger der ehemaligen Gemeinde Lutheran befindet sich der Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet Brauerei Lübz“ in Aufstellung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lübz als Rechtsnachfolger der Gemeinde Lutheran in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.11.1999 stellt den einbezogenen Planungsraum als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet Brauerei Lübz“ formulierte Zielstellung zur Festsetzung von Gewerbegebieten lässt sich daraus nicht entwickeln.

Insofern soll für den Geltungsbereich die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen. Die bisherige Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft soll in eine gewerbliche Bauflächen geändert werden.

In der Sitzung am 02.02.2022 hat die Stadt Lübz die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 26 „Gewerbegebiet Brauerei Lübz“ beschlossen.

2. PLANUNGSBINDUNGEN

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lübz beläuft sich auf eine Gesamtfläche von ca. 35 ha und umfasst die Flurstücke 107/8, 118/10 (tlw.), 129/3 (tlw.), 129/4, 129/5 und 130/11 der Flur 1 in der Gemarkung Lutheran und bezieht darüber hinaus die Flurstücke 29 (tlw.), 30 (tlw.), 25/4, 25/5, 25/6, 25/7, 26/7, 27/1, 27/2 der Flur 19, Gemarkung Lübz.

2.2 RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern** (LBauO M-V) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Hauptsatzung der Stadt Lübz** in der aktuellen Fassung

2.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern** (LEP M-V) enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 fordert, dass die Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. **LEP 4.1 (5) (Z)**

Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. **LEP 4.1 (6) (Z)**

Unter Zersiedlung fallen die untergeordnete oder unzusammenhängende Bebauung, eine Bebauung, die durch ihren Umfang und ihre Lage die freie Landschaft und das Ortsbild nachteilig beeinflusst und einen Ansatzpunkt für eine weitere Besiedlung im Außenbereich bildet sowie das Zusammenwachsen von Siedlungen.

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Die landesweit bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandorte (PS 1) sowie die bedeutsamen Entwicklungsstandorte Gewerbe und Industrie (PS 2) stehen vorrangig 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 (**4.3.1 [3] RREP WM**).

Bedeutsame Entwicklungsstandorte Gewerbe und Industrie sind: - Schwerin, - Wismar, - Parchim, - Schönberg, - Grevesmühlen/Upahl, - Wittenburg, - Hagenow, - Ludwigslust, - Boizenburg/Elbe und - Neustadt-Glewe/Brenz (**4.3.1 [2] RREP WM**).

Neben den Großstandorten sind alle Zentralen Orte wie z. B. Dassow, Rehna, Neukloster, Zarrentin am Schaalsee, Dömitz, Grabow, Brüel, Plau am See und Lübz grundsätzlich geeignete Gewerbestandorte für die Neuansiedlung bzw. Erweiterung von Unternehmen (**Begründung zu 4.3.1 [2] RREP WM**).

Die neben der örtlichen Bauflächenentwicklung für Industrie, Gewerbe und Handwerk, festgelegten landesweit bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandorte sowie die bedeutsamen Entwicklungsstandorte für Gewerbe und Industrie decken den Bedarf an Standorten zur weiteren Entwicklung einer differenzierten und zukunftsfähigen Wirtschaftsstruktur mit qualifizierten Arbeitsplätzen ab.

Damit wird ein Beitrag geleistet, die wirtschaftlichen Entwicklungsunterschiede zu den westlichen Bundesländern abzubauen. Um sicherzustellen, dass die Gewerbe- und Industrieflächen in diesem Sinne entwickelt werden können, bedarf es einer Bauleitplanung, die mit konkreten Festsetzungen und Darstellungen sowohl Einfluss auf Flächengrößen und Flächenaufteilung nimmt (dabei soll auch das Vorhalten größerer zusammenhängender Ansiedlungsflächen ermöglicht und eine Zersplitterung der Flächen insgesamt möglichst vermieden werden) als auch solche Nutzungen ausschließt, die nicht den Anforderungen des Programmsatzes Rechnung tragen, wie z. B. typische flächenintensive und arbeitsplatzarme Außenbereichsvorhaben, gebäudeunabhängige Photovoltaikanlagen, Einzelhandelseinrichtungen etc.. (**Begründung zu 4.3.1 [3] RREP WM**).

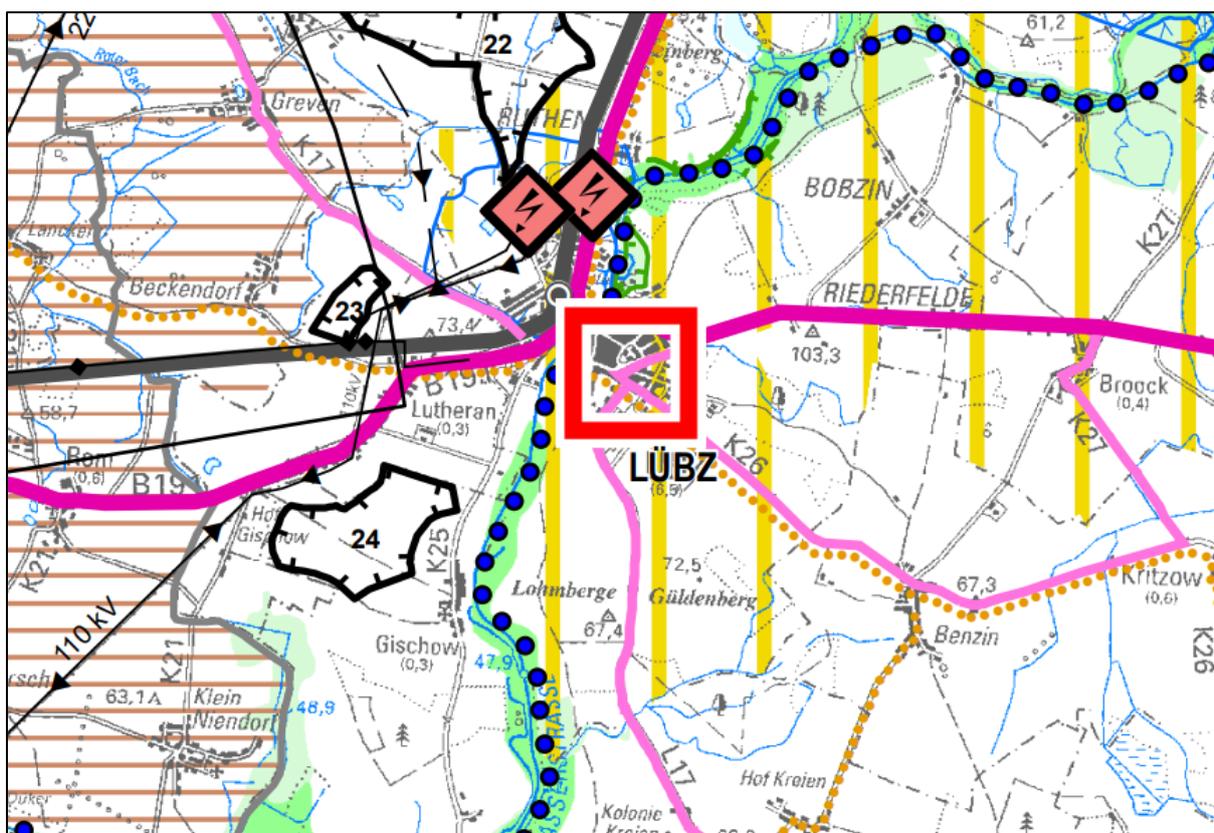


Abbildung 1: Auszug aus der Festlegungskarte RREP WM

In der Festlegungskarte des Regionalen Raumentwicklungsprogramms ist die Stadt Lübz in ihrer **zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum** festgelegt.

3. ENTWICKLUNGSZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der Änderungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans wird als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die geplante Festsetzung im Bebauungsplan als Gewerbegebiet lässt sich daraus nicht entwickeln.

Mit der vorgesehenen Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans von einer Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen werden die Flächen im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB bauplanungsrechtlich vorbereitet, was eine wesentliche Grundvoraussetzung für die tatsächliche Umsetzung der Investitionsabsichten darstellt.

Für den Änderungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lübz als Rechtsnachfolger der ehemaligen Gemeinde Lutheran ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Darstellung im Flächennutzungsplan	Bestand	Planung
Fläche für die Landwirtschaft	35 ha	0 ha
Gewerbliche Bauflächen	0 ha	35 ha

4. AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Unmittelbare Wirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt werden mit der geplanten Darstellung einer gewerblichen Baufläche auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht entfaltet. Es werden jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen.

Die geplante Darstellung von gewerblichen Bauflächen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit Entwicklung eines Gewerbegebietes. Es besteht die Möglichkeit, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen einer nachfolgenden Planungsebene zuzuordnen (Abschichtung). Eine angemessene und abschließende Konfliktbewältigung der zu erwartenden Auswirkungen ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht zweckmäßig.

Für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind die mit der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lübz als Rechtsnachfolger der ehemaligen Gemeinde Lutheran im Vernehmen mit dem Bebauungsplan Nr. 26 „Gewerbegebiet Brauerei Lübz“ geplanten Flächeninanspruchnahmen sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf die zu untersuchenden Schutzgüter maßgebend.

Die Prüfung der Wirkung der geplanten Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter des Untersuchungsraums lässt sich aufgrund der bestehenden Zusammenhänge der Bauleitplanverfahren auf die 9. Änderung des Flächennutzungsplans übertragen.