

Zusammenfassende Erklärung

zum

vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 "Wohnen am Postweg"
im Ortsteil Langenheide

der Stadt Lübtheen

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan 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

Der Eigentümer des Flurstückes 29/5, Flur 3, Gemarkung Langenheide plant die Errichtung eines Eigenheims zur privaten Wohnnutzung. Das zu bebauende Flurstück befindet sich am Postweg im Ortsteil Langenheide der Stadt Lübtheen. Langenheide besteht aus mehreren Siedlungssplittern und weist nicht die Eigenschaften eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB auf. Daher ist das Vorhabengebiet dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen. Entsprechendes Baurecht kann bei Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die kommunale Bauleitplanung geschaffen werden. Unter Darlegung des geplanten Vorhabens hat der Vorhabenträger gegenüber der Stadt Lübtheen die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beantragt. Aus diesem Anlass hat die Stadtvertretung die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 beschlossen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 (vB-Plan Nr. 19) soll das Vorhabengebiet einer Nutzung zugeführt werden, die sich nach Art und Maß in die bestehende örtliche Bauungs- und Nutzungsstruktur einfügt. Ziel der Planung ist, auf der betreffenden Fläche ein Wohnbaugrundstück zu entwickeln und damit die aufgrund ihrer Lage und topografischen Abgrenzung den typischen bzw. privilegierten Außenbereichsnutzungen weitgehend entzogene Fläche städtebaulich sinnvoll zu entwickeln.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 19 macht sich erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses zu schaffen und unter Berücksichtigung berührter öffentlicher Belange eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein mit der Stadt abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

3. Verfahrensablauf

Datum	Verfahrensschritte
07.09.2021	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
07.09.2021	Beschluss Einleitung frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
11.10.2021 bis 11.11.2021	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Auslegung)
30.09.2021	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
28.06.2022	Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
28.06.2022	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB

10.10.2022 bis 10.11.2022	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
06.10.2022 27.10.2022	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
25.06.2024	Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
29.10.2024	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB
29.10.2024	Satzungsbeschluss

4. Planinhalt

Das Plangebiet liegt im äußersten Nordwesten des Stadtgebietes im Ortsteil Langenheide. Langenheide besteht aus mehreren Siedlungssplittern, die sich ausgehend von der Melkofer Straße (Kreisstraße K18) entlang des Postweges in westlicher Richtung aneinanderreihen. Der Ortsteil ist vom Hauptort Lübtheen über die Landesstraße L06, weiter über die Kreisstraße K19 bis Garlitz und ab hier über die K18 zu erreichen. Das Plangebiet liegt östlich des Langenheider Bauerngrabens unmittelbar am Postweg an und stellt sich als Baulücke zwischen bestehenden Wohngrundstücken dar.

Der Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 19 entspricht räumlich und inhaltlich dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Er umfasst das Flurstück 29/5 der Flur 3, Gemarkung Langenheide und damit eine Fläche von ca. 0,22 ha. Das Flurstück wurde im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens aus einer Teilfläche des vormaligen (zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens noch bestehenden) Flurstücks 29 gebildet. Der Geltungsbereich kennzeichnet damit das geplante Baugrundstück.

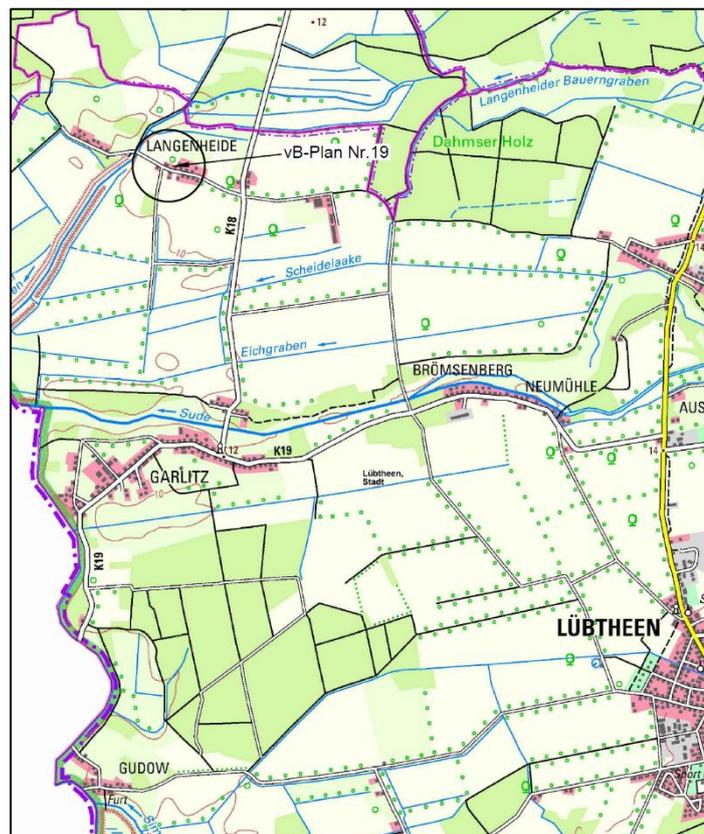


Abb. 1: Lage Geltungsbereich

Mit der Aufstellung des vB-Plans Nr. 19 soll das Vorhabengebiet zu einem Wohnbaugrundstück entwickelt und damit einer Nutzung zugeführt werden, die sich nach Art und Maß in die bestehende örtliche Bebauungs- und Nutzungsstruktur einfügt und die für die aufgrund ihrer Lage und topografischen Abgrenzung den typischen bzw. privilegierten Außenbereichsnutzungen weitgehend entzogene Fläche eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung darstellt. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält der vB-Plan Nr. 19 die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet.

Die Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (entspricht dem Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 19) vorhabenbezogen durch eine entsprechende textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung definiert. Zulässig ist ein Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen einschließlich der dieser Nutzung dienenden Stellplätze, Garagen und untergeordneten Nebenanlagen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Grundfläche, Höhe baulicher Anlagen) zielen auf eine an den dörflichen Charakter des Ortsteiles Langenheide angepasste bauliche Nutzung ab, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Als zulässige Hausform wird das Einzelhaus festgesetzt. Durch die festgesetzten seitlichen Baugrenzen und die unabhängig davon bestehenden Vorgaben der Landesbauordnung (LBauO M-V) zu Abstandsflächen bedingt sich eine offene Bauweise. Stellplätze, Garagen oder untergeordnete Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche zwischen der öffentlichen Erschließungsstraße (Postweg) und der straßenseitigen Baugrenze sowie zwischen der Waldfläche und der rückwärtigen Baugrenze.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die bestehende Gemeindestraße (Postweg) gesichert. Das Plangebiet liegt unmittelbar am Postweg an und verfügt über eine bestehende Grundstückszufahrt.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 19 „Wohnen am Postweg“ im Ortsteil Langenheide der Stadt Lübtheen wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dargelegt wurden.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (Biosphäre), Natura 2000-Gebiete, 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 als erheblicher einzustufen sind.

Als besondere technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsermittlung durchgeführt. Für den Ausgleich des Eingriffs wird eine Realkompensationsmaßnahme durch die Umwandlung von Acker in Grünland über städtebaulichen Vertrag gesichert. Zur Minderung von Umweltauswirkungen ist die Schaffung eines Waldsaums an der Nordgrenze des Plangebietes vorgesehen. Im südöstlichen Teil des Plangebietes werden bestehende Bäume über ein Erhaltungsgebot geschützt.

Beeinträchtigungen auf das SPA bzw. die Arten des SPA können ausgeschlossen werden. Es ist keine FFH-Vorprüfung erforderlich.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass dem Bebauungsplan keine laufenden oder zukünftigen Planungen entgegenstehen.

Das Biosphärenreservatsamt hat als untere Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass die Betroffenheit des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe bei der Abprüfung der Umweltbelange, insbesondere das Ausnahmeerfordernis von den Verboten des § 7 Abs. 1 BRElbeG M-V, zu berücksichtigen ist. Zur Wahrung des räumlichen und funktionalen Zusammenhangs zwischen Eingriff und Ausgleich/Ersatz wurde eine Realkompensation in Form von Anpflanzmaßnahmen statt der Inanspruchnahme eines Ökokontos empfohlen.

- ⇒ Die Hinweise wurden berücksichtigt. Mit der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde eine entsprechende Ausnahme von den Verboten des § 7 BRElbeG M-V beantragt. Zum Eingriffsausgleich wurde eine Realkompensationsmaßnahme geprüft und die Umwandlung von Acker in Grünland in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung einbezogen.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg hat darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet angrenzend zu Hochwasserrisikogebieten (Flutpolder Neue Sude Ost und Langenheide) befindet, eine Überflutung im Extremfall aber nicht prinzipiell ausgeschlossen werden kann.

- ⇒ Auf Grundlage der Stellungnahme des StALU Westmecklenburg wurden Festsetzungen zum Hochwasserschutz in den B-Plan aufgenommen. Weitere Hinweise des StALU u. a. zur Risikotragung durch den Bauherrn wurden auf die Planurkunde übernommen.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Das Biosphärenreservatsamt hat mit seiner Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans die Ausnahme von den Verboten des § 7 Abs. 1 BRElbeG M-V erteilt. Die vorgesehene Kompensationsmaßnahme (Acker in Grünland) wurde jedoch abgelehnt, da die Funktionsfähigkeit der Maßnahme aufgrund der isolierten Lage innerhalb von Ackerflächen beeinträchtigt sei.

- ⇒ Es wurde eine neue Kompensationsfläche gesucht und mit dem Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe abgestimmt.

Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Aufgrund der Stellungnahme des Biosphärenreservatsamtes zum Entwurf war eine neue Kompensationsfläche zu suchen und der Entwurf des B-Plans entsprechend zu ändern. Die erneute Beteiligung wurde auf das Biosphärenreservatsamt als für die Eingriffsregelung zuständige Behörde beschränkt. Der geänderten Kompensationsmaßnahme wurde mit Hinweisen zugestimmt.

- ⇒ Die Umsetzung der Maßnahme wurde inkl. Hinweise zu den Bewirtschaftungsauflagen sowie zum Zeitpunkt der Umsetzung im Städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger verankert.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung zielt auf die Baurechtsschaffung für ein Wohnhaus zur Nutzung durch den Grundstückseigentümer ab. Aufgrund der Begrenztheit von Boden als Produktionsfaktor für die Landwirtschaft wird mit der Nutzung von Flächen innerhalb der Siedlungsfläche auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen, insbesondere Ackerflächen, verzichtet. 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. Durch die Flächenverfügbarkeit kommen alternative Planungsmöglichkeiten in Langenheide nicht in Betracht.