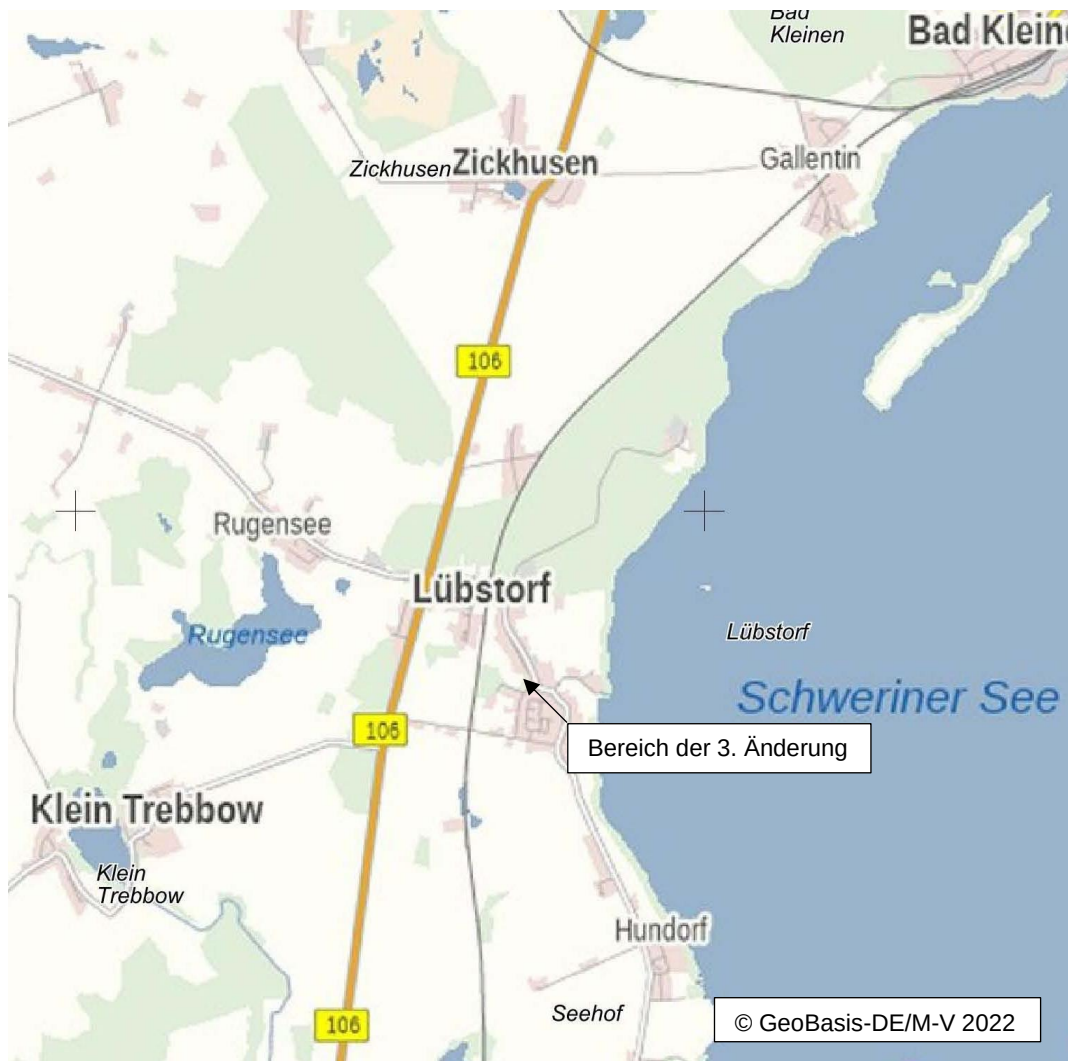


GEMEINDE LÜBSTORF

AMT LÜTZOW-LÜBSTORF

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Begründung

Vorentwurf

Januar 2022

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE LÜBSTORF

Begründung

einschließlich

Umweltbericht

als besonderer Teil der Begründung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 23 „Am Wiesengrund“ der Gemeinde Lübstorf ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lübstorf, da sich der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan auf einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschränkt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	2
1.1	Anlass der 3. Änderung	2
1.2	Planverfahren	2
1.3	Rechtsgrundlagen	3
1.4	Kartengrundlage	3
2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	3
3.	Plangebiet.....	4
3.1	Lage und Geltungsbereich	4
3.2	Bestand	5
4.	Planinhalt	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Verkehrerschließung	7
4.3	Ver- und Entsorgung	7
4.4	Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen	7
5.	Sonstiges	8
6.	Umweltbelange.....	8

1. Einleitung

1.1 Anlass der 3. Änderung

Anlass für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lübstorf ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Wiesengrund“ in der Ortslage Lübstorf. Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 23 „Am Wiesengrund“ ist die Schaffung von Wohnbauland im Hauptort Lübstorf. Es besteht eine große Nachfrage nach Eigenheimstandorten in der Gemeinde. Die Gemeinde verfügt über Flächen in Gemeindeeigentum westlich der Alten Dorfstraße in der Mitte der Ortslage, die sie als Wohngebiet entwickeln will.

Die Gemeinde Lübstorf verfügt seit 2006 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lübstorf 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 zu Änderungen in Teilbereichen des Gemeindegebietes kommen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 13.06.2011 wirksam. Die 2. Änderung/Berichtigung erfolgte im Jahr 2020 im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Am Friedensweg“. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Wohnbaufläche ist von einer Grünfläche, Zweckbestimmung Siedlungsgrün, umgeben.

Damit ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan nicht gegeben. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird daher nur für den Bereich des genannten Bebauungsplanes im Parallelverfahren geändert. Für die übrigen Teile des Gemeindegebietes bleiben die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bestehen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lübstorf hat auf ihrer Sitzung amdie Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Planverfahren

Datum	Verfahrensschritte
	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
	Beschluss Billigung Vorentwurf und Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Auslegung) und frühzeitige Behörden-/TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
	Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB
	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und Behörden-/TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behörden-/TÖB-Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
	Feststellungsbeschluss

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (hier: Landkreis Nordwestmecklenburg). Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Mit Bekanntmachung wird die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

1.3 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen.

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient ein Planausschnitt der Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes auf Basis der Topografischen Karte im Maßstab 1:10.000. Die Planzeichnung wurde gescannt und digital weiterbearbeitet. In der Planzeichnung zur 3. Änderung werden die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes denen der 3. Änderung gegenübergestellt.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016

Gemäß LEP M-V liegt die Gemeinde Lübstorf in einem Vorbehaltsgebiet für den Tourismus und in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. Die Gemeinde Lübstorf befindet sich als direkt angrenzende Gemeinde im Stadt-Umland-Raum der Landeshauptstadt Schwerin. Gemeinden innerhalb des Stadt-Umland-Raumes unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot, insbesondere bei der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, der Infrastruktur- und der Freiraumentwicklung. Dabei bildet das Stadt-Umland-Konzept für den jeweiligen Stadt-Umland-Raum die Grundlage für die interkommunale Abstimmung.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREPWM) 2011

Gemäß RREP WM liegt die Gemeinde Lübstorf in einem als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und Tourismusentwicklungsraum ausgewiesenen Bereich. In den Tourismusentwicklungsrau-

men sind verschiedene Formen der landschaftsgebundenen Erholung und die touristische Infrastruktur weiter zu entwickeln. Der Schweriner See grenzt im Westen an das Gemeindegebiet. Er ist als Landschaftsschutzgebiet dem NATURA 2000-Gebiet zugeordnet. Als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ist hier den Funktionen von Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beizumessen. Der nördliche Bereich der Ortslage Lübstorf ist als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser ausgewiesen.

Die Gemeinde Lübstorf ist ohne zentralörtliche Funktion dem Stadt-Umland-Raum von Schwerin zugeordnet worden.

Gemäß dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung 4.1 (2) sind Wohnbauflächen vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen auf erschlossenen Standorten auszuweisen. Der Wohnbauflächenbedarf ist entsprechend dem Ziel der Raumordnung 4.1 (3) auf die zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist der Siedlungsbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen abzudecken und auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten, wobei der Eigenbedarf bis zum Jahr 2020 mit ca. 3 % des Wohnungsbestandes (Bezug Stand 2005) anzusetzen ist. Eine Wohnungsentwicklung bis zu 6 % kann bei gesonderter Nachweisführung den Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Schwerin zugestanden werden. Die Gemeinde Lübstorf gehört dem Stadt-Umland-Raum Schwerin an. Im Rahmen der „Fortschreibung des Rahmenplanes für den Stadt-Umland-Raum Schwerin“ von 2021 hat die Gemeinde ihre Entwicklungsabsichten für Wohnbauflächen dargestellt und einen definierten Entwicklungsrahmen bestätigt. Der Bebauungsplan Nr. 23 entspricht einer dieser Entwicklungsabsichten, so dass 12 Wohneinheiten aus dem gemeindlichen Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2021-2030 beansprucht werden.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Gemeinde Lübstorf liegt im Südosten des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern, etwa 12 km nördlich der Landeshauptstadt Schwerin. Sie wird vom Amt Lützow-Lübstorf mit Sitz in Lützow verwaltet. Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Lübstorf, Neu Lübstorf, Rugensee und Wiligrad. An das Gemeindegebiet grenzen im Norden die Gemeinde Zickhusen, im Westen die Gemeinden Alt Meteln und Klein Trebbow, im Süden die Gemeinde Seehof und im Osten die Stadt Schwerin. Die Gemeinde liegt am Westufer des Schweriner Außensees. Durch das Gemeindegebiet verlaufen die Bundesstraße 106 (Schwerin - Wismar), die Kreisstraße 42 (Alte Dorfstraße) sowie die Bahnstrecke Schwerin – Bad Kleinen.

Auf einer Fläche von ca. 44 km² leben 1501 Einwohner (Stand: November 2021, www.luetzow-luebstorf.de).

Das Plangebiet der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

- umfasst ca. 1/3 des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23,
- befindet sich in der Mitte der Ortslage Lübstorf westlich der Alten Dorfstraße und nördlich der Straße Wiesengrund,
- ist Teil einer Ackerbrache, die im Süden, Osten und Norden von Wohnbebauung umgeben wird und
- hat eine Größe von ca. 0,4 ha.

Die Flächen sind Gemeindeeigentum.

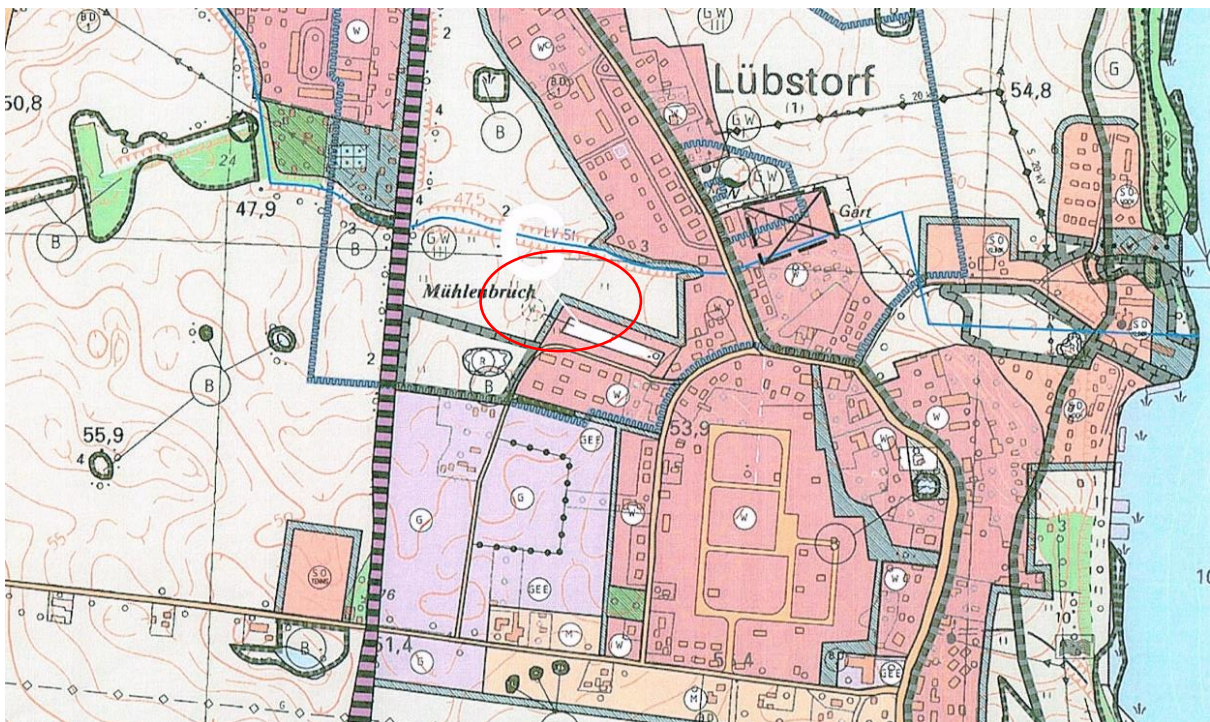
3.2 Bestand

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 2021 unbebaut. Die Fläche ist laut Feldblockkataster der Umweltkarten M-V Acker, derzeit aber unbewirtschaftet und daher Ackerbrache.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan werden Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt. Etwa 2/3 des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 (ca. 50 m vom Wiesengrund aus) werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die übrige Fläche (ca. 0,4 ha, ca. 20 m breiter Streifen) ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zwischen diesen beiden Flächen befindet sich ein ca. 10 m breiter Streifen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lübstorf,

Im Bebauungsplan wird die für die Bebauung vorgesehene Fläche nach ihrer besonderen Art der baulichen Nutzung dargestellt. In dem Bebauungsplan Nr. 23 wird auf ca. 1 ha ein Reines Wohngebiet festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Lübstorf, Vorentwurf

Daraus ergibt sich in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eine erweiterte Darstellung der Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. Die Fläche für die Landwirtschaft fällt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 weg. Ebenso hat sich die Gemeinde für das Wegfallen der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün in diesem Bereich entschieden. Der Planungsansatz des Ursprungsplanes, nahezu die gesamte Ortslage mit einer Grünfläche zu umgeben, wird nach 15 Jahren in diesem Bereich aufgegeben. Für den Bebauungsplan Nr. 23 ist geplant, westlich an das Plangebiet angrenzend eine Abpflanzung im Sinne einer Abschirmung zur Bahnlinie vorzunehmen.

In der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden

- ca. 1400 m² Grünfläche mit der Zweckbestimmung Siedlungsgrün und
 - ca. 2600 m² Fläche für die Landwirtschaft
- in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

Die Darstellung in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung der Änderungsfläche als Reines Wohngebiet. Der Bebauungsplan Nr. 23 kann damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden, da er sich in die Planungskonzeption des vorbereitenden Bauleitplans einfügt und diese konkretisiert.

4.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende öffentliche Straße Wiesengrund, die direkt an das Plangebiet grenzt.

4.3 Ver- und Entsorgung

In der Straße Wiesengrund befinden sich sämtliche Medien der Ver- und Entsorgung dieses Gebietes. Die technische Erschließung ist somit gewährleistet.

Wasserversorgung

Für die Bereitstellung von Trinkwasser bestehen Anschlüsse an das vorhandene Trinkwassernetz des WAZV Schweriner Umland in der Straße Wiesengrund.

Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge von 48 m³ über zwei Stunden erfolgt über das Regenrückhaltebecken (RRB) südwestlich des Plangebietes. Eine Löschwasserentnahmestelle wird im Laufe des Bauleitplanverfahrens hergestellt. Das RRB ist maximal ca. 150 m von der Bebauung im Plangebiet entfernt.

Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Lübstorf ist u. a. mit einem wasserführenden Tankwagen mit 4.500 l ausgestattet.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation ist über die Telekommunikationslinie der TELEKOM und andere Anbieter vorgesehen.

Energieversorgung

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt über das Netz der WEMAG AG.

Gasversorgung

Die Erdgasversorgung wird über einen Anschluss an das in der Ortslage vorhandene Netz der HanseGas GmbH abgesichert.

Abwasserentsorgung

Die Ortslage Lübstorf ist an die zentrale Abwasserentsorgung des WAZV Schweriner Umland angeschlossen.

Niederschlagswasserentsorgung

Auf den Grün- und unbefestigten Flächen anfallendes unbelastetes Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Eine Vernässung der Nachbargrundstücke ist auszuschließen. Das auf den privaten und öffentlichen versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist über einen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße in den bestehenden Kanal im Wiesengrund einzuleiten. Von dort wird das Regenwasser in das Regenrückhaltebecken westlich des Plangebietes geleitet.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallbehälter werden am Tag der Abholung von den Grundstückseigentümern an ihren Grundstücken abgestellt.

4.4 Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen des Straßenverkehrs und des Schienenverkehrs ein. Für den Verkehr sind die Bundesstraße 106 und die Eisenbahnstrecke Schwerin-Bad Kleinen von Relevanz, wobei die Beurteilungspegel des Verkehrs maßgeblich durch den Schienenverkehr bestimmt werden. Die Eisenbahnstrecke ist zweigleisig ausgebaut und verläuft in einer Entfernung von 195 m bis 360 m zum Plangebiet.

Der Gemeinde liegt die Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Lärmschutz Seeburg, Rostock, 05.11.2021, vor, die im Bebauungsplan Nr. 23 im Detail ausgewertet wird.

In der Schalltechnischen Untersuchung werden die Geräuschemissionen in den Geltungsbe-
reich des Bebauungsplanes nach der DIN 18005 ermittelt und beurteilt. Es wird nachgewiesen,
dass durch passive Lärmschutzmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Ar-
beitsverhältnisse eingehalten werden.

Für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich die Schlussfolgerung, dass Dar-
stellungen zum Schutz vor Immissionen auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erfor-
derlich sind.

5. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenk-
male betroffen. Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbun-
gen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutz-
behörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines
Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unveränder-
tem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten,
den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Ver-
pflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätes-
tens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des
Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denk-
mals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne
des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw.
Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmeck-
lenburg darüber Mitteilung zu machen.

6. Umweltbelange

Die Prüfung der Umweltbelange erfolgt in dem Umweltbericht, der für den Bebauungsplan
Nr. 23 „Am Wiesengrund“ erarbeitet wurde und gleichzeitig für die 3. Änderung des Flächen-
nutzungsplanes gilt. Er wird als gesondertes Dokument der Begründung angefügt.

Lübstorf,

.....
Der Bürgermeister