

# Zusammenfassende Erklärung

zur

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16  
 “Wohngebiet an der Lindenschule“

der Stadt Lübben

## 1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), 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

Das ehemals stark landwirtschaftlich geprägte Gebiet der Stadt Lübtheen hat sich in der Nachwendezeit zunehmend zu einem Gewerbe- und Industriestandort entwickelt und übernimmt als Grundzentrum (Einstufung gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011) die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Dienstleistungen und Gütern. Durch die Lage in der Metropolregion Hamburg werden zusätzliche Entwicklungsimpulse für Wirtschaft und Wohnen gesetzt. Dadurch ergibt sich in der Tendenz der letzten Jahre eine anhaltende Nachfrage nach Bauflächen in Lübtheen. Hintergrund ist neben der wirtschaftlichen Entwicklung auch die günstige infrastrukturelle Ausstattung der Stadt mit Bildungs-, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen bis hin zur medizinischen Versorgung und Altenbetreuung. Mit der Aufstellung des seit 2014 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes hat die Stadt Lübtheen dieser Nachfrage bereits insoweit Rechnung getragen, dass für die mittel- und langfristige Entwicklung von Wohnstandorten Wohnbauflächen dargestellt und somit für eine verbindliche Bebauungsplanung vorbereitet wurden.

Entsprechend des dringlichen Bedarfs sowie der im Flächennutzungsplan dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung soll das Gebiet östlich der Lindenschule durch die verbindliche Bauleitplanung dauerhaft für die Wohnnutzung gesichert werden. Durch den B-Plan Nr.16, der im April 2019 Rechtskraft erlangte, hat die Stadt Lübtheen bereits den südlichen Teil des betreffenden Gebietes überplant und daraufhin ein Wohngebiet mit 16 Baugrundstücken für ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser in einem ersten Bauabschnitt erschlossen. Gemäß städtebaulichem Konzept sollte nach erfolgreicher Vermarktung der Baugrundstücke des ersten Bauabschnittes die Erweiterung des Wohngebietes auf den nördlichen Teil der Fläche in einem 2. Bauabschnitt erfolgen.

Die Baugrundstücke sind vollständig verkauft und bereits teilweise bebaut. Aufgrund der weiterhin großen und anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaustandorten möchte die Stadt Lübtheen nun auch zeitnah den 2. Bauabschnitt realisieren, um bis zu 15 weitere Baugrundstücke zu entwickeln und damit das städtebauliche Konzept für das Gebiet östlich der Lindenschule in Gänze umzusetzen. Weiterhin soll mit der 1. Änderung und Erweiterung eine Anpassung der dem B-Plan Nr. 16 zugeordneten Kompensationsmaßnahme erfolgen. Bereits im Jahr 2020 wurde durch das Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe ein Flächentausch zwischen der Stadt Lübtheen und dem Evangelisch-Lutherischen Kirchenkreis Mecklenburg befürwortet, um innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Rögnitzniederung“ Acker- in Grünlandflächen (Pflegezone) umzuwandeln. Entsprechend dem angedachten Flächentausch soll eine Neuordnung der Ausgleichsflächen erfolgen. Die im Ursprungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen sollen somit nicht mehr Bestandteil des B-Plans Nr. 16 sein und zugunsten des Bewirtschafters wieder als Acker genutzt werden. Dies und die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohnungsbaustandortes erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. die Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ Ziel der Planung ist die grundlegende Fortführung der mit dem B-Plan Nr. 16 angestoßenen Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung trifft die vorliegende Bebauungsplanung verbindliche Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und trägt damit insbesondere den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie umweltschützenden Belangen Rechnung.

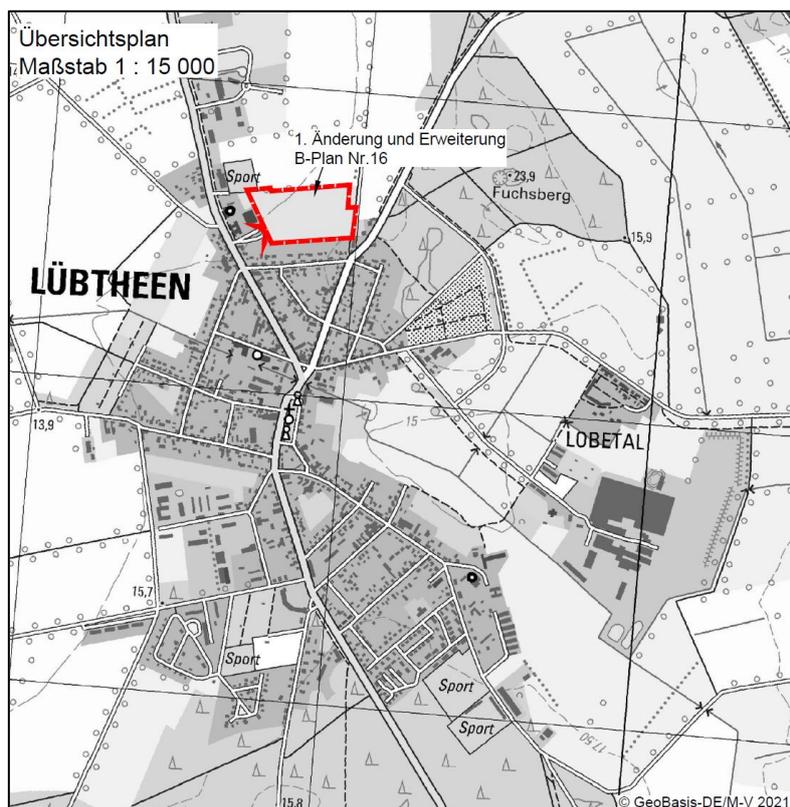
### 3. Verfahrensablauf

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
06.12.2022	Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
06.12.2022	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB
03.01.2023 bis 03.02.2023	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
14./20.12.2022	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
25.04.2023	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
25.04.2023	Satzungsbeschluss

### 4. Planinhalt

Durch die vorliegende Bebauungsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante bauliche Erweiterung des Wohngebietes an der Lindenschule geschaffen und damit die grundlegende städtebauliche Konzeption des Städtebaulichen Entwurfs bzw. des B-Plans Nr. 16 (1. Bauabschnitt) fortgeführt werden. Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung soll ebenfalls eine Anpassung der dem B-Plan Nr. 16 zugeordneten Kompensationsmaßnahme (Zuordnungsfestsetzung) erfolgen. Davon abgesehen bleiben die Festsetzungen des Ursprungsplans grundlegend unverändert bestehen. Änderungen an den zeichnerischen Festsetzungen erfolgen lediglich im Bereich des für den 1. Bauabschnitts angelegten Wendehammers. Die textlichen Festsetzungen bleiben inhaltlich ebenfalls grundsätzlich bestehen, werden aber soweit erforderlich entsprechend dem erweiterten Plangebiet und den damit hinzutretenden zeichnerischen Festsetzungen angepasst. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Lübtheen, östlich des Komplexes der Lindenschule sowie nördlich der Wohngrundstücke an der Ulrichstraße. Der Geltungsbereich umfasst den durch den B-Plan Nr. 16 überplanten Bereich des Wohnungsbaustandortes, der bereits teilweise mit Eigenheimen bebaut ist (1. Bauabschnitt) sowie die nördlich davon gelegene Erweiterungsfläche (2. Bauabschnitt) auf einer derzeit ungenutzten Fläche.



Zum sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zählen die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche des Flurstücks 122/15 (Flur 3, Gemarkung Lübtheen) sowie auf Teilflächen der Flurstücke 11/1, 14/1 und 15/1 (Flur 11, Gemarkung Lübtheen), auf die sich die Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB beziehen. Diese befinden sich außerhalb des Plangebietes.

Im Bereich der Erweiterungsfläche werden allgemeine Wohngebiete (WA 4, WA 5, WA 6 und WA 7) nach § 4 BauNVO neu festgesetzt. WA 1, WA 2 und WA 3 aus dem Bereich des Ursprungsplans bleiben (inkl. der korrespondierenden textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung) unverändert bestehen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen auf eine möglichst effektive, aber gleichzeitig lockere bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen ab. Für die Wohngebiete wird eine differenzierte Geschossigkeit als Höchstmaß und in Abhängigkeit hiervon die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die äußere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die Anbindung an bestehende öffentliche Straßen und Wege. Ausgehend von der Rudolf-Breitscheid-Straße wird die verkehrliche Erschließung über die Zufahrt südlich von Lindenschule und Sporthalle realisiert. Im Scheitelpunkt der Wendeschleife setzt die Planstraße A an, die von Westen aus als Haupteerschließungsstraße durch das Wohngebiet führt und im Rahmen der Erschließung bereits hergestellt wurde. Im Osten ist das Plangebiet ebenfalls an einen öffentlichen Weg angebunden. Diese Erschließung soll jedoch Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleiben, um Kfz-Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet zu vermeiden.

## 5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ der Stadt Lübtheen wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet 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 und Grundwasser als erheblicher einzustufen sind.

Als besonderes technisches Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten sind nicht zu erwarten. Es ist keine FFH-Vorprüfung erforderlich.

Gemäß § 7 Abs. 1 BREIbeG M-V ist im Biosphärenreservat verboten, Grünland oder Ödland in andere Nutzungsformen umzuwandeln. Die Ausnahme von den Verboten des Biosphärenreservat-Elbe-Gesetzes ist mit der Stellungnahme vom 27.01.2023 des Biosphärenreservatsamtes Schaalsee-Elbe erteilt worden. Entsprechend ist als Ersatz Acker in Grünland umzuwandeln. Dies dient gleichzeitig der Verbesserung der Nahrungsbasis der SPA-relevanten Art Weißstorch. Es wird im Rahmen eines Flächentausches in das FFH(GGB)-Gebiet DE 2732-371 Rögnitzniederung anteilig eine Ackerfläche von ca. 4 ha (von insgesamt ca. 20 ha) in Grünland umgewandelt bzw. ersetzt.

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

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16 abgegeben.

### Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde deutlich, dass für das Plangebiet keine laufenden oder zukünftigen Planungen dem Bebauungsplan entgegenstehen. Es wurden keine wesentlichen Bedenken oder Einwände geäußert.

### Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 16 abgegeben.

### Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Laut Stellungnahme des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim sollten die zukünftigen Grundstückseigentümer darauf hingewiesen werden, dass sich in unmittelbarer Nähe die Sporthalle und der Sportplatz befinden, um Nutzungskonflikte auszuschließen.

- ⇒ Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Nutzungskonflikte wurden im Rahmen der Bebauungsplanung betrachtet. Entsprechende Ausführungen (auch mit Bezug auf die Sporthalle und Sportplatz) sind in der Begründung enthalten. Darüber hinaus wurde ein

schalltechnisches Gutachten (Anlage zum B-Plan) erarbeitet und auf dessen Grundlage Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, so dass immissionsschutzrechtliche Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung keine wesentlichen Bedenken oder Einwände geäußert.

## **7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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. Bei der Alternativenprüfung wurde berücksichtigt, dass ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vorliegt, der für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 eine Wohnbaufläche darstellt. Insofern ist die Betrachtung von Standortalternativen grundsätzlich bereits erfolgt. Alternative Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht Betracht.