



# **Zusammenfassende Erklärung**

zum

**Bebauungsplan Nr. 16 "Wohngebiet an der Lindenschule"  
der Stadt Lübben**

**(Fassung vom 4. März 2019)**

## 1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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 und Ziel 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 zeitnah einer dem Wohnen dienende Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes auf dem zunächst südlichen Teil der kommunalen Fläche mit 17 Baugrundstücken für ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

## 3. Verfahrensablauf

Datum	Verfahrensschritte
27.09.2016	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
11.06.2018 bis 13.07.2018	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Auslegung)
29.05.2018	Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
11.12.2018	Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
11.12.2018	Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung nach § 3 Abs. 2 BauGB
14.01.2019 bis 14.02.2019	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
11.01.2019	Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

26.03.2019	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
26.03.2019	Satzungsbeschluss

#### 4. Planinhalt

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Lübtheen auf einer derzeit ungenutzten Fläche östlich des Komplexes der Lindenschule sowie nördlich der bereits bebauten Wohngrundstücke an der Ulrichstraße. Der Geltungsbereich wird im Osten und Süden durch die Flurstücksgrenze beschrieben. Im Westen folgt die Geltungsbereichsgrenze geradlinig dem bestehenden Zaun zum Schulgelände und schließt im Scheitelpunkt der Wendeschleife an die bestehende Zufahrt zur Lindenschule an. Des Weiteren (im Norden) orientiert sich die Geltungsbereichsgrenze am erarbeiteten Parzellierungsentwurf und umfasst damit die Baugrundstücke, die mit Aufstellung des vorliegenden B-Plans entwickelt werden sollen und die erforderlichen Verkehrsflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 umfasst den westlichen und südlichen Teil des Flurstücks 122/3, Flur 3 der Gemarkung Lübtheen. Das entspricht einer Fläche von ca. 3 ha.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ der Stadt Lübtheen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen werden. Das Plangebiet soll zeitnah einer dem Wohnen dienenden Nutzung zugeführt und dauerhaft für diesen Zweck gesichert werden. Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält dieser B-Plan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 werden allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA2 und WA3) nach § 4 BauNVO festgesetzt. 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. 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.

Die bestehenden Grünflächen im Westen des Plangebietes werden als öffentliche Grünflächen gemäß festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen Ö 1 sind im Bestand als Rasenfläche mit temporärer Nutzung als unbefestigte Parkplatzfläche zu erhalten. Die Grünflächen Ö 2 sind aus dem Bestand als extensive Rasenfläche zu entwickeln. Damit wird die Konzeption des Flächennutzungsplanes aufgegriffen und eine räumliche Trennung zwischen Wohngebiet und dem Komplex der Lindenschule erwirkt. Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 122/3 besteht eine Fichtenreihe, die zugunsten einer zweireihigen Hecke zu roden ist.

Im vorliegenden B-Plan werden weiterhin Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt, um die planungsrechtliche Grundlage für gezielte Maßnahmen zum Immissionsschutz zu schaffen. Die betreffenden Flächen befinden sich im Bereich der Krone des bestehenden Walls zwischen Sporthalle und den festgesetzten Wohngebieten. Die Anordnung der Flächen erfolgte unter Berücksichtigung des zum B-Plan Nr. 16 erstellten schalltechnischen Gutachtens der TAUBERT und RUHE GmbH (siehe Anlage), um

so in Verbindung mit konkret festgesetzten Maßnahmen den erforderlichen Immissionsschutz für die Wohngebiete zu gewährleisten.

## 5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ der Stadt Lübtheen 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.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege wurden folgende wesentliche Quellen verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LLUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002), Überarbeitung Bilanzierung Entwurf HeZ LUNG 2018
- [www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching IHW-Verlag
- Geologische Karte von MV, LUNG, Güstrow 2005
- Amphibien- und Reptilienkartierung im Rahmen der B-Planverfahren B-Pläne Nr. 16 und 17 in Lübtheen am 24.08.2018/ 13.09.2018/ 17.09.2018 durch Pöyry Deutschland GmbH, Ellerried 5, 19061 Schwerin, Betr. 118002301

Es sind Beeinträchtigungen auf das SPA/ die Arten des SPA auszuschließen und es ist keine FFH-Vorprüfung erforderlich.

Gemäß § 7 Abs. 1 BREIbeG M-V ist im Biosphärenreservat verboten, Grünland oder Ödland in andere Nutzungsformen umzuwandeln. Entsprechend ist als Ersatz Acker in Grünland umzuwandeln. Dies dient gleichzeitig der Verbesserung der Nahrungsbasis der SPA-relevanten Art Weißstorch. Es wird, teilweise als vorgezogener Ausgleich für eine mögliche Erweiterung des Wohnbaustandortes, gleich die gesamte Fläche von ca. 4 ha umgewandelt / ersetzt.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen sind weiterhin Festsetzungen zum Umbau der Fichtenreihe im Randbereich vorgesehen. 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 im Wesentlichen Hinweise bzw. Anregungen zur Bauweise und den Straßenverkehrsflächen geäußert. Der Anregung, neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser, insbesondere aus ökologischen und kostensparenden Gründen, zuzulassen, wurde gefolgt. Eine angeregte Reduzierung der Breite der Straßenverkehrsfläche für Planstraße A wurde nicht berücksichtigt, da im Straßenraum auch Stellplätze und Grünstreifen mit Anpflanzungen aufgenommen werden sollen. Weiterhin wurde angemerkt, dass Besucherparkplätze nur abschnittsweise angelegt werden sollten und der private Stellplatzbedarf komplett auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen ist. Im Grunde wurde der Anregung gefolgt. Stellplätze sind in den Wohngebieten zulässig. Die Stellplätze für die Anwohner im allgemeinen Wohngebiet sind auf den jeweiligen Grundstücken zu realisieren. Es ist von einem Bedarf von durchschnittlich 1,5 Stellplätzen pro Wohngrundstück auszugehen. Die Gliederung des Straßenraums und die Lage der öffentlichen Parkplätze sind jedoch im Rahmen der Erschließungsplanung auszugestalten.

### 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.

Die **untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim** fordert zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung, da schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräuscheinwirkungen des Einkaufsmarktes und des Gewerbegebietes an der Rudolf-Breitscheid-Straße nicht ausgeschlossen werden können. Auch der **Fachdienst Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim** weist auf gutachterlichen Prüfbedarf in Bezug auf Lärmimmissionen hin. Auf Grundlage der Stellungnahmen wurde eine entsprechende Schalltechnische Untersuchung beauftragt und den jeweiligen Fachdiensten vorgelegt. Im Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass nur die von der Sportnutzung der Hans-Oldag-Halle (in Verbindung mit der Abfahrt aller Besucher von den temporären Stellplätzen auf der Grünfläche Ö 1) ausgehenden Geräuschimmissionen zu einer Überschreitung der einschlägigen Immissionsrichtwerte (nachts) führen. Unter Berücksichtigung einer teilweisen Erhöhung des vorhandenen Knickwalls auf mindestens 3,0 m über der angrenzenden Grünfläche können in allen Fällen die jeweiligen Orientierungswerte nach Bbl. 1 zur DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm oder 18. BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet (WA) eingehalten werden. Im Hinblick auf diese notwendige Mindesthöhe wird vorgeschlagen auf den vorhandenen Wall eine Lärmschutzwand von ca. 2 m Höhe aufzusetzen. Die gutachterlichen Ergebnisse wurden in der Planung über die Festsetzung einer Maßnahme zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen (Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung auf dem bestehenden Wall im Westen des Plangebietes) berücksichtigt.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen hat das **Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe** als untere Naturschutzbehörde auf das Erfordernis einer Reptilienkartierung für das Plangebiet hingewiesen. Dem Hinweis wurde gefolgt. Durch die Stadt Lübtheen wurde eine entsprechende Amphibien- und Reptilienkartierung beauftragt. Im Ergebnis der protokollarischen Begehungen durch die Pöryr Deutschland GmbH sind weder Amphibien noch Reptilien gesichtet worden. Für Amphibien zeigte sich das Plangebiet aufgrund des Fehlens von geeigneten Habitaten als ungeeignet. Somit können Schutzmaßnahmen entfallen. Da Amphibien aufgrund von einzelnen Funden im näheren Randbereich aber nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden können, ist vor Baubeginn ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes auf Reptilien und Amphibien als Vermeidungsmaßnahme vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzenden Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches (Versickerungsbecken) auszusetzen. Diese Vermeidungsmaßnahmen wurden als artenschutzrechtliche Hinweise in den Teil B-Text aufgenommen.

Das **Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg** hat darauf hingewiesen, dass für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen auf die Inanspruchnahme von Ackerflächen weitestgehend zu verzichten ist und alternative Möglichkeiten im B-Plan nicht aufgeführt sind. Die Stellungnahme wurde dahingehend berücksichtigt dass zur Deckung des erforderlichen Kompensationsbedarfs im Bereich des Plangebietes eine Heckenpflanzung als Ausgleichsmaßnahme außerhalb landwirtschaftlicher Flächen festgesetzt wurde. Des Weiteren wurde durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (0,3) die nach BauNVO zulässige Obergrenze nicht ausgeschöpft, um Bodenversiegelung zu begrenzen. Damit sind Kompensationsmaßnahmen im entsprechend geringeren Umfang zu realisieren. Eine vollständige Kompensation ist aber aufgrund der geltenden Naturschutzgesetze (BNatSchG und BRElbeG M-V) nur unter Inanspruchnahme der Ackerflächen (Feldblock DEMVL107AA10102) möglich. Daher wurde an der benannten Kompensationsfläche festgehalten.

#### Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

#### Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

In der Stellungnahme des **Landkreises Ludwigslust-Parchim** gibt der **Fachdienst Bürgerservice / Straßenverkehr** Hinweise zur Herstellung der geplanten Mischverkehrsflächen sowie zu verkehrsrechtlichen Aspekten. Diese sind jedoch nicht auf Ebene der Bebauungsplanung sondern im Zuge der Erschließungsplanung unter Einbeziehung der Straßenverkehrsbehörde zu berücksichtigen.

Laut **Fachdienst Gesundheit** ist vor Inbetriebnahme der Trinkwasserleitungen zur Sicherstellung einer einwandfreien bakteriologischen Beschaffenheit des Trinkwassers eine amtliche Überprüfung der Trinkwasserqualität erforderlich. Der Hinweis wurde zur Beachtung beim Planvollzug in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die **untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim** benennt Auflagen und Hinweise zum Immissionsschutz, die im Rahmen der durch den Bebauungsplan begründeten Wohnnutzung zu beachten sind. Diese wurden deshalb in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Die geforderte Festsetzung der im schalltechnischen Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde im Teil B des Bebauungsplans vorgenommen.

In seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 hat das **Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe** weitere Hinweise/Einwände geäußert. So wurde die Anwendung der Neufassung der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE) 2018 gefordert. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde daraufhin überarbeitet und in der korrigierten Fassung dem Biosphärenreservatsamt zur Stellungnahme übergeben. Weiterhin wurden Hinweise zu grünordnerischen Maßnahmen gegeben. Von einer 3-reihigen Ausbildung der geplanten Heckenpflanzung nördlich des Plangebietes wurde aber abgesehen, da durch die Ausbildung einer 2-reihigen Hecke mit Brachestreifen (entspricht Mindestanforderung) eine Erreichbarkeit bei notwendiger Pflege der Hecke und ein deutlicher Kontrollstreifen zur späteren Wohnbebauung gewährleistet bleiben. Angaben zur Ausführung von Ausgleichsmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen wurden auf Grundlage der Stellungnahme der Naturschutzbehörde angepasst. Ebenso wurde ein artenschutzrechtlicher Hinweis zur insektenfreundlichen Beleuchtung im Plangebiet in den Teil B-Text des B-Plans aufgenommen.

## **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.

