

Öffentliche Bekanntmachung über die Beteiligung der Öffentlichkeit zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ der Stadt Lübtheen.

Die Stadtvertretung der Stadt Lübtheen hat in öffentlicher Sitzung am 06.12.2022 den Beschluss über Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ gefasst und in öffentlicher Sitzung am 06.12. 2022 hierzu den Entwurf zur Offenlage gebilligt.

Plangebiet:

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Lübtheen, östlich des Komplexes der Lindenschule sowie nördlich der Wohngrundstücke an der Ulrichstraße.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 16 wird überwiegend durch die äußeren Grenzen der nachfolgend einbezogenen Flurstücke aus Flur 3, Gemarkung Lübtheen beschrieben:

Flurstück 122/14, 122/16, 122/17, 122/18, 122/19, 122/20, 122/21, 122/22, 122/23, 122/24, 122/25, 122/26, 122/27, 122/28, 122/29, 122/30, 122/31, 122/32 und ein Teilbereich des Flurstückes 122/15. Dies entspricht einer Gesamtfläche von ca. 4,7 ha. Im Westen folgt die Geltungsbereichsgrenze geradlinig dem bestehenden Zaun zum Schulgelände und schließt im Scheitelpunkt der Wendeschleife an die bestehende Zufahrt zur Lindenschule an.

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. Die Erweiterungsfläche umfasst eine Fläche von ca. 1,72 ha.

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 und 14/1 (Flur 11, Gemarkung Lübtheen), auf die sich die Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB beziehen. Diese Teilflächen der Flurstücke 11/1 und 14/1 mit einer Größe von zusammen ca. 4 ha befinden sich außerhalb des Plangebietes und sind ebenfalls in einer Übersichtskarte dargestellt.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte ersichtlich. Die neu zuzuordnenden Ausgleichsflächen sind ebenfalls in einer Übersichtskarte dargestellt.

Übersichtskarten



Plangebiet



Neu zuzuordnende Ausgleichsflächen (gerastert)

Ziel und Zweck der Planung:

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 Entwurfes bzw. des B-Plan Nr. 16 (1.Bauabschnitt) fortgeführt werden. Entsprechend des dringlichen Bedarfes, 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 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 soll nun nach erfolgreicher Vermarktung der Grundstücke des 1. Bauabschnittes, die Erweiterung des Wohngebietes auf den nördlichen Teil der Fläche in einem 2. Bauabschnitt erfolgen.

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 angeregt, um innerhalb des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Rögnitzniederung“ Acker in Grünlandflächen umzuwandeln. Entsprechend dem angedachten Flächentausch soll eine Neuuzuordnung der Ausgleichsflächen erfolgen. Die im Ursprungsplan zugeordneten Ausgleichsflächen sollen somit nicht mehr Bestandteil des B-Plan Nr. 16 sein und zugunsten des Bewirtschafters wieder als Acker genutzt werden.

Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ mit der Begründung, dem Umweltbericht sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen liegen zu jedermanns Einsicht in der Zeit

vom 03.01. 2023 bis einschließlich 03.02.2023

im Bauamt der Stadt Lübtheen, Salzstraße 17 in 19249 Lübtheen, während folgender Dienstzeiten

Dienstag 9:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr

Donnerstag 9:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 17:00 Uhr

Freitag 9:00 bis 12:00 Uhr

sowie zu anderen Zeiten nach Vereinbarung öffentlich aus.

Während des o. g. Zeitraums können die Unterlagen, die Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung sind, auch auf der Internetseite der Stadt Lübtheen unter www.luebtheen.de sowie auf dem Bau- und Planungsportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <https://bplan.geodaten-mv.de> eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen zur Planung mündlich, schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift bei der Stadt Lübtheen, Salzstraße 17 in 19249 Lübtheen (f.wein@luebtheen.de) abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Lübtheen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Mit dem Entwurf werden die folgenden umweltbezogenen Informationen ausgelegt:

1. Begründung

- Ausführungen zu Biotoptypen, Waldabstand, Betroffenheit von Schutzgebieten und -objekten
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Flächen und Maßnahmen für die Kompensation
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

2. Umweltbericht

- Beschreibung und Bewertung der ermittelten Auswirkungen auf Umweltbelange
- 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.
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Bewertung der Auswirkungen auf Tiere sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

3. Stellungnahmen:

Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim

- Hinweise zum Grundwasserschutz
- Hinweise zum Bodenschutz

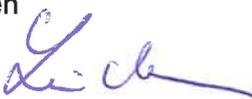
Biosphärenreservatsamt Schaalsee-Elbe

- Hinweise zur Betroffenheit des Biosphärenreservats und NATURA 2000-Gebiete
- Hinweise zum Boden- und Grundwasserschutz
- Hinweise zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg

- Hinweise zum Boden- und Immissionsschutz sowie Altlasten

Lübtheen, 14.12.2022



gez. Lindenau

Bürgermeisterin

