



Übersichtsplan

Gemeinde Lübow
Landkreis Nordwestmecklenburg

Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 9 " Ellerbergssoll 2 " in Lübow

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung 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, beizufügen.

Bereits im Jahre 2012 befasste sich die Gemeinde mit der künftigen Wohnbauflächenentwicklung und hat sich im Ergebnis für eine Entwicklung des Hauptwohnortes entschieden, was den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur Gemeindeentwicklung entspricht. Im Vorfeld der Überplanung zur Schaffung von Baurecht wurde eine Bebauungsstudie erarbeitet, die die Wohnbauflächenentwicklung am westlichen Ortsrand des Ortsteils Lübow darstellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ hat die Gemeinde Lübow im südwestlichen Bereich der Ortslage Lübow am Kletziner Weg eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche entwickelt. Der Bebauungsplan ist seit seiner Bekanntmachung am 24.09.2014 rechtsverbindlich. Die Erschließung des Wohngebietes ist abgeschlossen und alle Grundstücke wurden bebaut. Um die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Lübow gemäß Rahmenplan 2011 für den Stadt-Umland-Raum Wismar auf den ausgewiesenen Eigenbedarf abzustellen, wurde der Geltungsbereich des B- Planes Nr. 7 und damit die Zahl der Wohneinheiten beschränkt.

Durch die Fortschreibung des Rahmenplans bis 2030 eröffnete sich die Möglichkeit, mit der Aufstellung des B- Planes Nr. 9 das ursprüngliche Planungsziel der Gemeinde zur Entwicklung des Wohngebietes zum Abschluss zu bringen.

Da die Erschließung des B- Planes Nr. 7 bereits unter Berücksichtigung einer zukünftigen Erweiterung des Wohngebietes erfolgte, bieten die erschließungstechnischen Bedingungen gute Voraussetzungen für den weiteren Ausbau und die Entwicklung des Wohngebietes.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des B- Planes Nr. 9 als Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot Rechnung tragend, wurde für diesen Bereich eine FNP-Änderung durchgeführt.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9, der gleichzeitig auch Bestandteil der Begründung ist, dargestellt und begründet.

Das Plangebiet befindet sich an der westlichen Ortsgrenze von Lübow der gleichnamigen Gemeinde. Derzeit wird das Vorhabengebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,9 ha grenzt südlich an den rechtskräftigen B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“, östlich an die bestehende Wohnbebauung und nördlich an die Mecklenburger Straße. Westlich des Plangebietes befindet sich Acker.

Die geplante verkehrliche Erschließung des Wohngebietes schließt im Norden an die Mecklenburger Straße und im Süden an den bereits vorbereiteten Anschluss der Straße „Ellerbergsoll“ an.

Das Plangebiet stellt sich zum Zeitpunkt der Standortaufnahme überwiegend als intensiv genutzte Ackerfläche (ACL) dar, des Weiteren ist der Biotoptyp „PGZ – Ziergarten“ vorzufinden. Entlang der Mecklenburger Straße im Norden befindet sich eine Baumreihe, die restliche Fläche ist frei von Gehölzen.

Mit Umsetzung der Planinhalte bleiben sämtliche Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs erhalten.

Folgende Gesichtspunkte zielen auf die Vermeidung eines Eingriffs bzw. Verbesserung des Status Quo:

- *Die vorgesehene Nutzung ist in der Umgebung des Plangebietes nicht neu, sondern erhöht sich innerhalb eines verträglichen Rahmens lediglich in ihrer Intensität. Damit wird den Entwicklungszielen der Gemeinde gefolgt.*
- *Die vorhandenen Zuwegungen bleiben bestehen und müssen nur durch eine*

zusätzliche Verkehrsfläche erweitert werden.

- *Die mögliche Bebauung wird durch Baugrenzen festgesetzt.*

Innerhalb der durch die Baugrenze definierten überbaubaren Fläche befindet sich kein geschütztes Biotop, eine direkte Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben beansprucht ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzten Kulturboden, so dass infolge der Überbauung keine seltenen und/ oder besonders geschützten Bodengesellschaften betroffen sein werden. Die damit verbundene Vermeidung von Eingriffen in störungsarme Böden folgt dem bauleitplanerischen Prinzip, mit Böden sparsam umzugehen.

Dennoch generiert die geplante Realisierung der Planinhalte des B-Planes Nr. 9 einen kompensationspflichtigen Eingriff, der bilanziert und kompensiert werden muss.

Nach landesmethodischem Ansatz ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 22.253 m² EFÄ.

Der geforderte landschaftspflegerische Ausgleich für die mit dem Bauvorhaben verbundenen Eingriffe wird **innerhalb** des Plangebietes durch folgende Maßnahmen geschaffen:

- Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb des Plangebietes 23 Obstbäume verschiedener Sorten entlang der westlichen Plangebietsgrenze durch den Erschließungsträger zu pflanzen und deren Erhalt dauerhaft zu sichern.
- Als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung sind in dem Plangebiet entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraße 10 Einzelbäume - Feldahorn (*Acer campestre*) - zu pflanzen und zu erhalten.

Der restliche Kompensationsbedarf von 21.284 m² KFÄ wird über die Inanspruchnahme eines oder mehrerer Ökokonten in der Landschaftszone Ostseeküstenland kompensiert, deren Gesamtkapazität von ca. 765 ha Flächenäquivalent den restlichen Kompensationsbedarf weit übersteigt.

Die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft lassen sich somit vollständig ausgleichen.

Mit den Kompensationsmaßnahmen werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass sich im Landschaftsraum naturnahe Lebensräume entwickeln können, die zur Aufwertung und Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beitragen.

Von der betroffenen Fläche geht eine für den Artenschutz untergeordnete Bedeutung aus. Auf Grundlage einer durchgeführten Geländeerfassung ist mit dem vorhabenbedingten Eintritt von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG nicht zu rechnen. Eine Durchführung vorbeugender Maßnahmen zur Förderung bestimmter Arten ist nicht erforderlich.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

2.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung vom 10.10.2021 bis zum 11.11.2021) gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

2.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 14.10.2021 sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen, die in der Gemeindevertretung am 22.02.2022 geprüft und größtenteils berücksichtigt wurden.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung (01.04.2022 – 02.05.2022) wurde eine Stellungnahme abgegeben, die geprüft und berücksichtigt wurde.

2.4 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden/TÖB und benachbarten Gemeinden mit Schreiben vom 24.03.2022 gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein, die im weiteren Verfahren größtenteils berücksichtigt wurden.

*Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die Gemeindevertretung hat am **14.03.2023** den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.*

2.5 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung (08.05.2023 – 24.05.2023) wurden keine Anregungen oder Hinweise geäußert.

2.6 Erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden/TÖB mit Schreiben vom 06.04.2023 wurden zu den geänderten oder ergänzten Teilen keine Anregungen oder Hinweise geäußert.

3. Berücksichtigung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Da die Erweiterung des Wohngebietes ein städtebauliches Gesamtkonzept beinhaltet, welches auf den B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ aufbaut und durch dessen Realisierung bereits die infrastrukturellen Voraussetzungen der Wohngebietserweiterung geschaffen wurden, ist der Standort für die Wohngebietserweiterung der Gemeinde Lübow alternativlos.

Diese Grundsatzentscheidung wurde bereits im Jahre 2013 durch die Gemeinde getroffen, da der Lückenschluss zwischen vorhandener Wohnbebauung und der nördlich lokalisierten Landesstraße L 103 eine harmonisch und organisch wirkende Abrundung des Ortsrandes darstellt.

Gemeinde Lübow, den

9. AUG. 2023



Malerow
Die Bürgermeisterin