

Gemeinde Lüdersdorf

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes, Ortsteil Wahrsow für das Gebiet „An
der Schule“**

im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 19

Datum: Mai 2020
Verfahrens: Regelverfahren

Begründung gem. § 5 (5) BauGB

Inhalt

A. EINLEITUNG	3
1 Planungsanlass, Planungserforderniss	3
2 Ziele und Zwecke der Planung	3
3 Verfahren	4
4 Rechtsgrundlagen	4
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
5 Regionalplanung	4
6 Kommunale Planungen	5
6.1 Flächennutzungsplan	5
6.2 Bebauungsplan	5
C. INHALTE DER 5. ÄNDERUNG	6
7 Begründung der einzelnen Darstellungen	6
7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	6
7.2 Darstellung von Bauflächen	6
D. ÖFFENTLICHE BELANGE	6
8 Immissionsschutzbelange	6
9 Natur und Landschaft	6
9.1 Eingriffsregelung	6
9.2 Biotop- und Artenschutz	7
10 Bodenschutz	7

Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

A. EINLEITUNG

Die Gemeinde Lüdersdorf hat ca. 5.200 Einwohner und liegt im Verwaltungsbereich des Amtes Schönberger Land. Die Einwohnerzahl der Gemeinde ist im Laufe der Jahre stetig gewachsen. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde ist nach wie vor ungebrochen, zumal sich hier die Nähe zur Hansestadt Lübeck auswirkt und eine gute, verkehrliche Anbindung durch die nahegelegene A 20 sowie durch eine Bahnanbindung gegeben ist. Großflächige Wohnbaulandentwicklungen fanden bisher insbesondere im Ortsteil Herrsburg statt. Der Ortsteil Herrsburg ist jedoch an seine Entwicklungsgrenzen gestoßen.

Die aktuelle Situation in der Gemeinde ist dadurch gekennzeichnet, dass größere, unbebaute Areale nicht mehr zur Verfügung stehen. Es verbleiben nur noch kleinere Arrondierungsflächen an den vorhandenen Bau-/Siedlungsgebieten sowie die Möglichkeit der Lückenbebauung nach § 34 BauGB. Hier spielt die Flächenverfügbarkeit von privaten Flächen eine wesentliche Rolle, auf die die Gemeinde immer nur einen beschränkten Einfluss hat. Der Gemeinde mangelt es insofern an größeren Flächen für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung.

Eine potenzielle Entwicklungsfläche für das Wohnen bietet noch eine, durch gewerbliche Bauten geprägte und im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Fläche am westlichen Ortsrand vom Ortsteil Wahrsow. Dieser Standort bietet Möglichkeiten einer gemischt ausgerichteten Neuordnung, aber eben auch für die Entwicklung eines Wohngebietes, sofern der Flächennutzungsplan entsprechend geändert und ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird. Dafür sind dann die gewerblichen Bauten zu schleifen und das Gebiet ist alsdann zugunsten einer Wohngebietsstruktur herzurichten.

1 Planungsanlass, Planungserforderniss

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über eine wirksame Fortschreibung des Flächennutzungsplan 2006. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Planungsanlass für die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf ist der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung für den Bebauungsplan Nr. 19 „An der Schule“. Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Gemeindegebietes Lüdersdorf, Ortsteil Wahrsow unmittelbar an der Landesstraße 02 (Hauptstraße). Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 5,5 ha.

Das Planungserforderniss ergibt sich aus den beabsichtigten Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 19. Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der baulichen Nutzung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Damit würde gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs 2. BauGB verstoßen. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Das wesentliche Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der Konversationsfläche und ihre städtebauliche Neuordnung sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Wohnbaufläche schaffen.

Die Fläche stellt sich momentan als ein städtebaulicher Missstand dar, da er das Ortsbild und -gefüge maßgeblich und negativ beeinträchtigt. Unmittelbar angrenzend befindet sich eine Regionale Schule mit Grundschule (Schulneu- und Erweiterungsbau). Daneben bietet der Ortsteil Wahrsow eine weitere, gut ausgebaute soziale Infrastruktur und zwar mit einer Kindertagesstätte sowie einem Pflegezentrum für Senioren. Darüber hinaus verfügt der Ortsteil über ein ansprechendes Freizeitangebot, u. a. mit einem an die Schule angegliederten Sportplatz.

Zweck der Änderung ist es, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland vor der Inanspruchnahme neuer Flächen, brachliegende Flächen zu nutzen. Weiterhin sind die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen, um den Bebauungsplan Nr. 19 „An der Schule“ als Satzung beschließen zu können.

3 Verfahren

Die Änderung wird im sogenannten Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 6 BauGB aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB ist bei Bauleitplanungen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde gem. § 2 (4) Satz 1 BauGB i. V. m. § 2a Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht mit einer umfassenden Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das gesamte Planvorhaben im Geltungsbereich erstellt. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Umweltbericht entsprechend angepasst.

Von der 5. Änderung des FNP ist nur Neuausweisung eine Wohnbaufläche in den Ortsteil Wahrsow betroffen. Aus diesem Grund sind nur die entsprechenden Planausschnitte Bestandteile des Änderungsverfahrens.

Als Kartengrundlage dient für den Änderungsbereich die Planzeichnung des wirksamen Flächennutzungsplanes von 2006. Die Änderung wurde in der Planzeichnung entsprechend farblich kenntlich gemacht.

4 Rechtsgrundlagen

Dem Flächennutzungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde:

- Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. IS.3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl.I S. 1548)
- PlanzV-Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGB.I S.1509)
- BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474).

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5 Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) aus dem Jahr 2016 und den Vorgaben des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011 (RREP WM).

Grundsätzliches Ziel ist es, die zentralen Orte zu stärken. Der Gemeinde Lüdersdorf ist gem. Programmsatz 3.2.2 (1) Z RREP WM die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen worden. Daraus ergibt sich, dass sich die Wohnbauentwicklung auf die zentralen Orte ausrichten soll. Die Städte und Dörfer Westmecklenburgs sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsnetz erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden.

Entsprechend des LEP M-V sind in den Gemeinden vorrangig die Innentwicklungspotentiale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zur weiteren Siedlungsentwicklung zu nutzen. Die

Einordnung neuer Wohngebiete soll an städtebaulich integrierten Standorten mit guter Verkehrsanbindung erfolgen und eine günstige räumliche Zuordnung der städtischen Grundfunktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen gesichert sein. Generell gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Mit dem Bebauungsplan Nr.19 wird dieses Ziel unterstützt, da innerhalb des Ortsgefüges baurechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Wohnstandortes geschaffen werden.

Der 5. Änderungsbereich ist für diese Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und die Nachverdichtung im Innenbereich optimal geeignet.

Weiterhin gehört die Gemeinde zum Stadt-Umland-Raum Lübeck (3.1.2 Abs. 7). Entsprechend 3.2.2 Abs. 3 soll Lüdersdorf in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen aufnehmen.

Die Gemeinde Lüdersdorf hat die Planung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg angezeigt. Die Stellungnahme liegt mit Schreiben vom 03.07.2019 vor. Als Bewertungsergebnis wird festgestellt, dass die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

6 Kommunale Planungen

6.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf ist seit Juli 2006 wirksam.

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den betroffenen Bereich ein Mischgebiet (MI) vor. Die Darstellung des Flächennutzungsplans stimmt mit der beabsichtigten Änderung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht überein. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB zu entsprechen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Außerhalb der dargestellten Änderungsbereiche behält der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lüdersdorf seine Wirksamkeit.

6.2 Bebauungsplan

Um eine Bebauung im Plangebiet zu ermöglichen, ist ein Bebauungsplan aufgestellt worden und das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen worden.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Siedlungs-/Dorfgefüges. Bei der Planung handelt es sich um eine Konversion einer ehemals für militärische Zwecke genutzten Fläche. Somit steht die Planung unter dem Vorzeichen der Innenentwicklung. Infrastrukturelle Voraussetzungen sind für eine Wohnbauland-Entwicklung umfangreich gegeben.

Im Sinne der Erhaltung und Erneuerung des Ortsteiles Wahrsov bedarf es der Behebung des eingetretenen, städtebaulichen Missstands, der das Ortsbild und -gefüge maßgeblich und negativ beeinträchtigt. Es droht ein weiteres Brachfallen der Fläche und eine dadurch auftretende Verfestigung des städtebaulichen Missstandes innerhalb des Ortsteiles. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des Bedarfs (hier: erkennbare Nachfrage nach schnell verfügbaren Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung) ist eine Entwicklung in Richtung „Wohnen“ prädestiniert.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung neuer Bauflächen im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung. Diese Nachverdichtung entspricht den Grundsätzen des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB Sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und erfasst Flächen, die bereits voll erschlossen sind.

C. INHALTE DER 5. ÄNDERUNG

7 Begründung der einzelnen Darstellungen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

In der Planzeichnung wird der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans durch Planzeichen 15.13 gemäß der Planzeichenverordnung abgegrenzt. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt.

7.2 Darstellung von Bauflächen

Die Fläche wird dargestellt als Wohnbaufläche (W). Die Darstellung der Fläche für den Mischgebiet (MI) wird zurückgenommen.

D. ÖFFENTLICHE BELANGE

8 Immissionsschutzbelange

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Belange des Immissionsschutzes betroffen, da direkt angrenzende Straße Immissionskonflikte erwarten lässt. Außerdem befindet sich Änderungsbereich in der Nacht-Schutzzone des Flughafens Lübeck-Blankensee (EDHL). Diese Nacht-Schutzzone ist in der Fluglärmschutzbereichslandesverordnung Lübeck-Blankensee festgesetzt.

Eine Überprüfung der Immissionssituation erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, um dann ggf. lärmschützende Maßnahmen festzusetzen.

9 Natur und Landschaft

9.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Dies geschieht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Artikel 1 G. v. 29.07.2009 BGBl. I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern [NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66)] zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Ausgenommen sind nach § 1a BauGB solche Eingriffe, die zum Zeitpunkt der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig waren.

Eine vorhabenkonkrete Eingriffsbewertung ist auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch noch nicht möglich, da mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans keine konkreten Eingriffe zugelassen werden. Eine Kompensation der Eingriffe ist durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan möglich. Es wird an dieser Stelle deshalb auf die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 19 verwiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen dem Grund nach vorbereitet werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation können diese jedoch bewältigen. Somit ist eine Verwirklichung der fünften Änderung des Flächennutzungsplanes ohne verbleibende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen möglich.

9.2 Biotop- und Artenschutz

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Fokus auf verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten zu legen. So sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. Auf diese Weise lassen sich Darstellungen vermeiden, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können. In östlicher und süd-südöstlicher Richtung grenzt eine vorhandene Bebauung an während in nördliche Richtung ein Übergang in die Landschaft (Waldflächen entlang der Lüdersorfer Grabenniederung) besteht.

Der zu ändernde Bereich liegt auf einem ehemals militärisch genutzten Gelände. Insgesamt stellt das Gelände eine brachliegende Fläche mit Ruderalflächen mit aufkommendem Gehölzbewuchs dar.

Auf Flächennutzungsplanebene sind keine artenschutzfachlichen Konflikte absehbar, die nicht durch entsprechende Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen (ggfs. unter Berücksichtigung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen) auf der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungsebene artenschutzkonform gelöst werden können und damit einer Umsetzung des Planvorhabens entgegenstehen.

10 Bodenschutz

Aufgrund der militärischen Vornutzung sind schädliche Verunreinigungen in Form von Altlasten und Kampfmittelbelastung im Untergrund nicht auszuschließen. Um die Planungssicherheit auf dem ehemaligen Militärgelände zu gewährleisten, wurde eine Altlastenerkundung durchgeführt. Im Ergebnis des geotechnischen Berichtes wurden sanierungsrelevante Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen im Bereich der ehemaligen Tankstelle festgestellt. Weiterhin wurden im Bereich der Großgarage nicht sanierungsrelevante (bis LAGA Z 2) Bodenverunreinigungen nachgewiesen.

Mit der Änderung der Darstellung als Wohnbaufläche ist im Vergleich zur derzeit bestehenden Altlastensituation eine positive Entwicklung zu erwarten. Bei einer Ablehnung der fünften Änderung des Flächennutzungsplans und keiner baulichen Realisierung der aktuell gültigen Mischfläche bleibt die derzeitige Kontamination bestehen. Bei einer Änderung der Darstellung zur Wohnbaufläche wird mit einem Abbruch der vorhandenen Gebäudestrukturen gerechnet. Durch geeignete Maßnahmen der Bodensanierung und können vorhandene Altlasten und die damit verbundene Kontamination beseitigt werden.

Gemeinde Lüdersdorf, 23.06.2020



(Bürgermeister)