

## Zusammenfassende Erklärung

### 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf

**5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lüdersdorf (im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 19, Ortsteil Wahrsow für das Gebiet "An der Schule")**

**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

#### Vorbemerkung

Die Gemeinde Lüdersdorf verfügt über den wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Im Jahr 2006 wurde der Flächennutzungsplan bei Berücksichtigung der Änderungen, Ergänzungen und Berichtigungen als geänderte Fassung ortsüblich neu bekannt gemacht. Inzwischen wurden die 4. Änderung festgestellt (inkl. 2 Berichtigungen), daher wird im Weiteren auf den Stand 05.09.2006 Bezug genommen.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen so genannten Konversionsstandort einer ehemals für militärische Zwecke genutzten Fläche. Die Gemeinde will die vormals baulich genutzte und nunmehr brachliegende Fläche im Rahmen einer baulichen Arrondierung zwecks Erhaltung und Erneuerung des Ortsteiles Wahrsow, der überwiegend durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist, für Wohnzwecke weiterentwickeln. 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).

Das Planungserfordernis 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 S 8 Abs. 2. BauGB verstoßen. Der Bebauungsplan kann nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

#### Ziel der 5. Änderung des Flächennutzungsplans

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

Damit weicht die Zielstellung von der ursprünglichen, dem bisher wirksamen Flächennutzungsplan zugrundeliegenden Konzeption ab, die eine Entwicklung von gemischten Nutzungen im Planbereich. Diese abweichende städtische Zielstellung soll mit der vorliegenden 5. Änderung des Flächennutzungsplans planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Parallelverfahren wird entsprechend der Bebauungsplan Nr. 19 „An der Schule“ - mit der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten erarbeitet.

Die Fläche stellt sich momentan als ein städtebaulicher Missstand dar, da er das Ortsbild und -gefüge maßgeblich und negativ beeinträchtigt.

#### Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.2019 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf gefasst. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 31.05.2019 ortsüblich im „Uns Amtsblatt“. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 19 „An der Schule“ im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß S 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

## Zusammenfassende Erklärung

### 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf

#### **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB / Abstimmung mit den Nachbargemeinden § 2 Abs. 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.09.2019 von der Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Grundlage der Beteiligung bildete die Vorentwürfe der Planzeichnung und dazugehörigen Begründung der 5. Änderung des FNP der Gemeinde Lüdersdorf.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt. Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

#### **förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 5. Änderung des FNP wurde von der Gemeindevertretung am 03.12.2019 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Planentwurfs einschließlich Begründung mit Umweltbericht und wesentlicher, bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen vom 06.01.2020 bis zum 06.02.2020.

#### **förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2019 beteiligt.

#### **Abwägungsbeschluss / Abschließender Beschluss**

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung geprüft. Der Feststellungsbeschluss wurde am 26.05.2020 gefasst.

#### **Genehmigung**

Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans, beantragt am 16.06.2020, wurde durch den Landkreis Nordwestmecklenburg am 24.08.2020; Az.: 13074049--5Ä--F-2020 erteilt.

#### **Umweltbelange**

Hinsichtlich der umweltrelevanten Auswirkungen ist zwischen den spezifischen Auswirkungen der Planung (Änderung der Nutzungsart) sowie den mit einer Neubebauung der brachgefallenen Flächen allgemein einhergehenden Auswirkungen zu unterscheiden. Gegenüber einer Umsetzung des unveränderten Flächennutzungsplans (Nullvariante) ergeben sich durch die Planung keine erheblich veränderten Auswirkungen.

Mit der Neubebauung sind unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Siedlungsentwicklung ebenfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Gestaltung des Landschaftsraums wird mit der Schaffung eines Wohnquartiers aufgewertet.

## Zusammenfassende Erklärung

### 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lüdersdorf

Es werden bereits anthropogen geprägte Flächen beansprucht, welche zugunsten des Vorhabens von Altlasten bereinigt werden. Mit der Aufhebung der Barrierewirkung stehen die Flächen zukünftig auch zur Naherholung zur Verfügung.

Es kann aufgrund der erheblichen Vorbelastungen von keinen besonderen Funktionen für den Biotop- und Artenschutz ausgegangen werden, dennoch ist das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten wie Fledermäuse und Vögel nicht gänzlich auszuschließen.

Aus diesem Grund hat in den nachgelagerten Planungsebenen eine intensive Auseinandersetzung mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu erfolgen, da erst hier konkrete Eingriffe bzw. Vorhaben abgeleitet werden können. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Eingriffe flächenscharf zu bilanzieren und ggf. der Ausgleich zu regeln.

#### Abschließendes Ergebnis der Abwägung

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft. Von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden keine Bedenken vorgebracht. Seitens der Öffentlichkeit lagen keine Stellungnahmen vor.

Den für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans relevanten Anregungen wurde gefolgt.

#### Schlussbemerkung

Die Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist am 25.09.2020 ortsüblich im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinden und Städte des Amtes Schönberger Land „UNS BLATT“ bekanntgemacht worden und ist mit Ablauf des Erscheinungstages wirksam.

Jedermann kann die 5. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sowie die für die Planung zugrundeliegenden Rechtsgrundlagen ab diesem Tag im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG, an der Aushangtafel, 23923 Schönberg während folgenden Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen:

Montag — Donnerstag 09:00 - 12:00 Uhr

Dienstag — Donnerstag 14:00 - 18:00 Uhr

einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung werden gemäß § 6a Absatz 2 BauGB ergänzend auf der Internetseite des Amtes Schönberger Landschaft eingestellt.

Gemeinde Lüdersdorf, den 29.09.2020



Prof. Dr. Huzel

Bürgermeister

