

# STADT LÜBTHEEN

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

DEZEMBER 2013

## Zusammenfassende Erklärung der Stadt Lübtheen für den Flächennutzungsplan gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### Ziel des Flächennutzungsplanes

Die Stadtvertretung von Lübtheen hatte bereits 1990 beschlossen, für das eigentliche Stadtgebiet sowie den Ortsteil Probst Jesar einen Teil-Flächennutzungsplan (Teilbereich 1) aufzustellen. Hierzu wurde 1993 ein Feststellungsbeschluss gefasst, der Plan jedoch nicht zur Genehmigung eingereicht. Zur Überplanung des gesamten Stadtgebietes wurde der Flächennutzungsplan Teil 2, der die Ortsteile Quassel, Jessenitz-Werk und Trebs enthält, ergänzt. Hierzu wurden gesonderte Erläuterungsberichte gefertigt. Das Verfahren für den F-Plan wurde nicht beendet; eine Genehmigung hierzu existiert nicht.

Mit der Auflösung des Amtes Lübtheen im Jahr 2004 schlossen sich die ehemals amtsangehörigen Gemeinden Garlitz, Gößlow und Jessenitz der Stadt Lübtheen an und wurden damit Ortsteile. Das Gemeindegebiet Lübtheen umfasst seitdem eine Fläche von 11.969 ha. Zur Stadt gehören folgende Ortsteile:

- |               |                      |                   |                |
|---------------|----------------------|-------------------|----------------|
| ▪ Bandekow    | ▪ Gößlow             | ▪ Langenheide     | ▪ Neuenrode    |
| ▪ Benz        | ▪ Gudow              | ▪ Lank            | ▪ Probst Jesar |
| ▪ Briest      | ▪ Jessenitz          | ▪ Lübbendorf      | ▪ Quassel      |
| ▪ Brömsenberg | ▪ Jessenitz-Siedlung | ▪ <b>Lübtheen</b> | ▪ Trebs        |
| ▪ Garlitz     | ▪ Jessenitz-Werk     | ▪ Neu Lübtheen    | ▪ Volzrade     |

Von den neu dazugekommenen Gemeinden wurde für die ehemalige Gemeinde Garlitz mit den Ortsteilen Brömsenberg und Gudow ein Flächennutzungsplan erarbeitet, der jedoch nicht wirksam wurde.

Am 03.12.2009 fasste die Stadtvertretung einen neuen Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan der Stadt Lübtheen in seinen seit 2004 bestehenden Grenzen.

Die vorliegenden oben genannten Planungen sind dabei beachtet, jedoch präzisiert und den heutigen Bedürfnissen angepasst worden. Unter anderem mussten die umfangreichen Schutzgebietsausweisungen mit ihren umfassenden Restriktionen für die bauliche Entwicklung der Stadt und ihrer Ortsteile eingearbeitet werden.

Ziel ist ein abgestimmtes städtebauliches Konzept für die Entwicklung des ca. 5.000 Einwohner umfassenden Gemeindegebietes für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren.

### Verfahrensablauf

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilten im Rahmen von Stellungnahmen ihre beabsichtigten oder eingeleiteten Planungen und Maßnahmen mit. Es wurden vielfach Hinweise zum weiteren Planverlauf gegeben sowie Anregungen zur Änderung der Planungsabsichten geäußert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs (Planungsstand März 2012) in der Zeit vom 23.04.2012 bis zum 25.05.2012.

Es sind Anregungen zu den Themen Einzelhandel, technische Ver- und Entsorgung (Schutzgebiete), Altlasten, Umweltbelange (Schutzgebiete), Hochwasserschutz sowie den Bauflächen eingegangen.

Infolge eines Formfehlers bei der Bekanntmachung (Hauptsatzung) musste im Februar / März 2013 (11.02.2013 bis 15.03.2013) die erneute Auslegung der Planungsunterlagen aus der frühzeitigen Beteiligung wiederholt werden. Hierbei gab es von den Trägern Öffentlicher Belange überwiegend nur Hinweise auf die bereits abgegebenen Stellungnahmen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht (Planungsstand März 2013) den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.08.2013 bis zum 13.09.2013 vorgestellt.

Aus dieser Beteiligung ergaben sich nochmalige Prüfungen zu den Schwerpunkten Bauflächen in den Ortsteilen, zu Grünflächen, denkmalgeschützten Parks und Waldflächen, zu den Hochwasserschutzgebieten und zu den aktualisierten Baudenkmalen. Diese Einarbeitungen berühren die Planung nur unwesentlich, deshalb erfolgte keine neue Auslegung.

Der Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes erfolgte am 12.12.2013 durch die Stadtvertretung der Stadt Lübtheen.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange hat die Stadt Lübtheen eine Umweltprüfung für das gesamte neue Plangebiet durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht enthalten sind. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurden berücksichtigt und der Umweltbericht im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben.

Als technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere eine Überprüfung der Biotop- und Nutzungstypenkartierung zur Erfassung der Baumreihen und Alleen durch Geländekartierung sowie eine überschlägige Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Von den Auswirkungen des Flächennutzungsplans sind die Umweltbelange Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete, Schutzgebiete des Naturschutzes, Geschützte Biotope, Gewässerschutzstreifen und Waldabstandsflächen, Tiere / Pflanzen / Biotope, Boden, Wasser, Klima / Luft, Wechselwirkungen der Bestandteile des Naturhaushaltes, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt, Mensch sowie Hochwasserschutz betroffen, wobei die Auswirkungen auf Tiere / Pflanzen / Biotope und Boden als erheblich einzustufen sind.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen wurden für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung Hinweise für Maßnahmen und weitere Anforderungen an die Umweltprüfung dargelegt. Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen und die Zuordnung von Kompensationsflächen im sonstigen Gemeindegebiet ausgeglichen werden. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, das der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

In Abstimmung mit dem zuständigen Landesamt für Kultur und Denkmale sind für historische Parks, die noch keine denkmalpflegerische Zielstellung besitzen, gesonderte Darstellungen vorgenommen.

## Abwägungsvorgang

Während der öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes wurden auch Anregungen zu den Planungszielen von Anwohnern aus Jessenitz-Werk vorgebracht. Diesen wurde gefolgt. Zum Entwurf des Flächennutzungsplanes gab es erneut Hinweise eines Anliegers, dem jedoch nicht gefolgt werden konnte.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden frühzeitig um ihre Stellungnahme zu den Planungszielen gebeten. Zu den umweltrelevanten Belangen gab es Hinweise zur Berücksichtigung von Hochwasserschutz-aussagen.

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung beinhalteten auch die nachrichtliche Übernahme von Boden- und Bau-denkmalen und von Schutzgebieten, die in die Planzeichnung übernommen wurden. Für das künftige Trinkwasserschutzgebiet im Bereich Gößlow liegt noch keine Genehmigung vor, trotzdem wurden die geplanten Grenzen bereits in die Planzeichnung aufgenommen. Die Begründung enthält die entsprechenden Angaben.

Der besseren Lesbarkeit halber wurde eine Zusatzkarte für Schutzobjekte, Schutzgebiete des Naturschutzes erstellt.

Für bebaute bzw. versiegelte Flächen im Bereich des ehemaligen Truppenübungsplatzes von Lübtheen sind sogenannte „Weißflächen“ ausgewiesen, d.h. hier erfolgt eine Nutzungszuordnung zu einem späteren Zeitpunkt.

Zusätzliche Abstimmungen erfolgten mit dem Bergamt Stralsund zur Kennzeichnung der Alttagebaue sowie zum Braunkohlevorkommen. Für das Diatomeenkohle-Erlaubnisfeld existiert ein Rechtsstreit zwischen dem Bergamt Stralsund und dem Eigentümer. Die Stadt Lübtheen lehnt den Abbau ab und übernimmt dieses Vorkommen nicht in ihre Planunterlagen. Auch von Seiten des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg wird er nicht unterstützt. Aufgrund der zu erwartenden Konflikte mit dem Natur- und Landschaftsschutz sowie dem Tourismus soll ein Braunkohleabbau nicht weiter verfolgt werden.

Alle Anregungen wurden untereinander und gegeneinander abgewogen. Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die überwiegenden Anregungen in die Planung aufgenommen und der Entwurf angepasst. Das Abwägungsergebnis wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange mit dem Schreiben zur Benachrichtigung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes mitgeteilt.

## Überwachung

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der Anforderungen zur Minderung der Umweltauswirkungen bei der nachfolgenden Planung und Realisierung von Bauvorhaben zu überprüfen.