

**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

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung  
April 2019

## Inhalt

<b>A. EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Planungsanlass, Planungserforderniss.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>3 Verfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>4 Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>5 Regionalplanung .....</b>	<b>4</b>
<b>6 Kommunale Planungen .....</b>	<b>5</b>
6.1 Flächennutzungsplan .....	5
6.2 Bebauungsplan .....	5
<b>C. INHALTE DER 5. ÄNDERUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>7 Begründung der einzelnen Darstellungen.....</b>	<b>5</b>
7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	5
7.2 Darstellung von Bauflächen .....	5
<b>D. ÖFFENTLICHE BELANGE .....</b>	<b>6</b>
<b>8 Immissionsschutzbelange .....</b>	<b>6</b>

\* Informationen zur Umwelt sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 19 mit dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

## 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 Lüdersdorf. 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.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am .....ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 19 gefasst worden. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 19 bietet eine, seitens der Gemeinde bereits planerisch aufgegriffene, städtebaulich positiv zu würdige Entwicklungsperspektive.

### 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 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 Orts-

teil 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 wird ein Umweltbericht entsprechend angepasst.

Von der 5. Änderung des FNP ist nur Neuausweisung eine Wohnbaufläche in den Ortsteil Wahrsov 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 23.09.2004 (BGBl. IS.2414), geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl.IS.2193)
- 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.

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“.

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 ..... vor. Als Bewertungsergebnis wird festgestellt, dass der Bebauungsplanes Nr.19 „An der Schule“ mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar sind.

## **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**

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Siedlungs-/Dorfgefüges. Bei der Planung handelt 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 Wahrsow 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.

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

## **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

Der Änderungsbereich befindet sich in der Nacht-Schutzzone des Flughafens Lübeck-Blankensee (EDHL). Diese Nacht-Schutzzone ist in der Fluglärmschutzbereichslandesverordnung Lübeck-Blankensee festgesetzt. Entsprechend § 5 Abs. 2 Fluglärmschutzgesetz (FluglSchG) dürfen in der Nacht-Schutzzone keine Wohnungen errichtet werden, es sei denn, es greifen die Ausnahmetatbestände des § 5 Abs. 3 FluglSchG. Die Gemeinde beruft sich hier insbesondere auf § 5 Abs. 3 Nr. 6 FluglSchG, also dass § 5 Abs. 2 FluglSchG nicht gilt, weil die Gemeinde Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans errichten will, weil dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient. Zur Begründung sei an dieser Stelle zunächst auf die bereits erfolgten ausführlichen

Darstellungen der Interessen- und Gemengelage unter den o.g. Punkten Vorbemerkung, Raumordnung, Landschaft, Flächennutzung und Städtebau verwiesen und im Folgenden hier nur in einigen Stichpunkten zusammengefasst:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Siedlungs-/Dorfgefüges.

Bei der Planung handelt 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 umfänglich gegeben.

Im Sinne der Erhaltung und Erneuerung des Ortsteiles Wahrsow 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.

Lüdersdorf soll in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen aufnehmen, da die Gemeinde Lüdersdorf im regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg als Grundzentrum ausgewiesen wird. Weiterhin gehört die Gemeinde zum Stadt-Umland-Raum Lübeck.

Der Gemeinde mangelt es an größeren Flächen für die Errichtung von Eigenheimen, insbesondere für die Eigentumsbildung. Zudem liegt eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 19 vom 15.01.2019 vor.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis bzw. trifft folgende Aussagen:

„Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Lärmschutzbereich der Nacht-Schutzzone des Flughafens Lübeck-Blankensee (EDHL) LAeq Nacht > 53 dB(A). Die Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (FlugLSV) gilt für die Errichtung von schutzbedürftigen Einrichtungen und Wohnungen nach § 5 Absatz 1 und 3 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in den Lärmschutzbereichen eines Flugplatzes. (...) Bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Satz 1 der FlugLSV muss für die Nacht-Schutzzone LAeq, Nacht > 53 dB(A) des Flughafens Lübeck-Blankensee das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß R'w,res für Schlafräume 35 dB betragen.“ „Aufgrund der Geräuscheinwirkung des Luftverkehrs sind aktive Maßnahmen nicht möglich.“

Bauherren soll mit der Möglichkeit zur Abweichung von der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gegen Fluglärm zum einen dem tatsächlichen Umstand Rechnung getragen werden, dass momentan und seit längerer Zeit tatsächlich kein Linienflugbetrieb auf EDHL stattfindet - daran ändert bisher auch nichts die jüngst erfolgte offizielle Zertifizierung

des Flughafens EDHL durch die jüngst erfolgte offizielle Zertifizierung des Flughafens EDHL durch die jüngst erfolgte offizielle Zertifizierung des Flughafens EDHL durch die Europäische Agentur für Flugsicherheit (EASA) – und zum anderen die Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper ermöglicht werden soll.

Gemeinde Lüdersdorf, .....

.....

(Bürgermeister)