

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lübz

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lübz eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bauleitplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	11.12.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)	14.01.2025 bis 28.02.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)	ab 13.01.2025
Entwurfsbeschluss	18.06.2025
Veröffentlichung des Entwurfes und Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)	12.08.2025 bis 26.09.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	ab 12.08.2025
Abwägungs- und Feststellungsbeschluss	10.12.2025

Anlass der Planaufstellung

Die Stadt Lübz plant den Neubau einer Kindertagesstätte nördlich der Straße „Neuer Teich“ und östlich des Planetariums Lübz, aufgrund des nicht mehr tragfähigen Sanierungsstaus der städtischen Kita-Einrichtung „Pfiffikus“. In Abstimmung mit dem Landkreis Parchim ist die Kita für die geforderte Kapazität (von max.180 Kindern entsprechend dem Stand vom April 2024) gemäß dem Betreuungskonzept einer bewegungsfreundlichen Kita zu planen. Dafür wird eine Fläche von ca. 4.500 m² benötigt. Der ehemalige Standort der Kita „Pfiffikus“ kann diese Anforderung nicht erfüllen. Dafür sollen nun die Flurstücke 3 (teilw.), 2/7 (teilw.) 6 (teilw.) und 7 (teilw.), der Flur 5, Gemarkung Lübz für die Errichtung einer Kindertagesstätte planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lübz dient der planungsrechtlichen Vorbereitung für die Errichtung der Kindertagesstätte in der Ortslage Lübz. Da der derzeit wirksame Flächennutzungsplan diese Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ darstellt und sich die geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ daraus nicht entwickeln lässt, ist die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 27 erforderlich.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurden die erforderlichen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte zwischen dem 14.01.2025 und dem 28.02.2025. Der Entwurf der 10. Änderung mit Begründung und Umweltbericht wurde anschließend vom 12.08.2025 bis 26.09.2025 veröffentlicht. Parallel dazu wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ab dem 12.08.2025 beteiligt. Die während der Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Stadtvertretung am 10.12.2025 geprüft und ordnungsgemäß abgewogen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Die Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB umfassend untersucht und in einem eigenständigen Umweltbericht dokumentiert. Der Änderungsbereich umfasst eine Grünlandfläche innerhalb der Ortslage Lübz. Hochwertige Strukturen wie die gesetzlich geschützte Allee am Rand des Plangebietes bleiben vollständig erhalten. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen, Klima sowie das Landschaftsbild wurden detailliert bewertet. Dabei zeigte sich, dass der Planungsraum eine geringe naturschutzfachliche Empfindlichkeit aufweist und von anthropogenen Vorprägungen dominiert ist. Das Niederschlagswasser versickert weiterhin auf der Fläche.

Für die faunistischen Schutzgüter wurden artenschutzrelevante Aspekte wie mögliche Vorkommen von Amphibien, Reptilien, Brutvögel verschiedener Gilden und Fledermäusen geprüft.

Durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen – darunter ökologische Baubegleitung, Bauzeitenregelungen außerhalb sensibler Perioden, Installation von Amphibien-schutzzäunen und der Verzicht auf nächtliche Beleuchtung – können erhebliche Beeinträchtigungen sicher vermieden werden. Auch hinsichtlich des Landschaftsbildes sind aufgrund der begrenzten Flächengröße, der vorhandenen Gehölzstrukturen und der Lage im vorgeprägt genutzten Siedlungsraum keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Im Ergebnis wurden keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt festgestellt.

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Der Planungsraum befindet sich im östlichen Stadtgebiet der Stadt Lübz und liegt nördlich der Straße „Neuer Teich“ sowie östlich des Planetariums Lübz. Er markiert damit eine städtebaulich gut angebundene Lage am Übergang zwischen bestehender sozialer Infrastruktur und angrenzenden Grün- bzw. Waldbereichen.

Östlich schließt unmittelbar ein zusammenhängender Waldstandort an, der den Geltungsbereich landschaftlich einfasst und eine natürliche visuelle Abschirmung bietet. Westlich grenzen wichtige öffentliche Einrichtungen an: die Grundschule Lübz sowie südlich davon die Schule am Neuen Teich. Diese Nachbarschaft zu bereits bestehenden sozialen Einrichtungen unterstreicht die funktionale Einbindung und städtebauliche Eignung des Gebietes für eine Nutzung aus dem Bereich der sozialen Infrastruktur. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine etablierte Kleingartensiedlung, welche einen weiteren Übergang zu kleinteiligen Freizeit- und Erholungsnutzungen darstellt.

Das Areal selbst befindet sich derzeit in einem brachliegenden Zustand. Es wird regelmäßig gemäht, jedoch nicht aktiv bewirtschaftet. Aufgrund dieser extensiven Pflege weist die Fläche eine einfache, ruderal geprägte Vegetation auf, ohne besondere Strukturen oder tiefgreifende Nutzungen. Die brachgefallene Fläche entspricht damit typischen städtischen Konversions- bzw. Potenzialflächen, die sich für eine geordnete bauliche Entwicklung eignen. Dies deckt sich auch mit den vorliegenden Unterlagen, die den Standort als brachliegendes Areal im Osten der Stadt beschreiben.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Lübz plant die 10. Änderung ihres Flächennutzungsplans, um die Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte zu schaffen. Die Fläche liegt derzeit brach und wird regelmäßig gemäht.

Im Verfahren wurden sowohl die Öffentlichkeit als auch Behörden beteiligt. Dabei gingen Hinweise ein, die geprüft und in der weiteren Planung berücksichtigt wurden. Die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde liegt bereits vor, sodass die Planung nach Erfüllung der formalen Auflagen wirksam werden kann.

Der Umweltbericht zeigt, dass der geplante Standort keine empfindlichen oder schützenswerten Lebensräume betrifft. Vorhandene wertvolle Strukturen wie die Baumallee bleiben erhalten. Die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind gering und können durch gezielte Schutzmaßnahmen – etwa angepasste Bauzeiten und ökologische Baubegleitung – vollständig vermieden oder ausgeglichen werden. Während der Bauphase können Lärm oder Staub auftreten, diese Belastungen sind jedoch zeitlich begrenzt und gut beherrschbar. Im Betrieb entstehen keine schädlichen Auswirkungen.

Alternativen wurden geprüft, führten jedoch zu keinem besseren Ergebnis. Weder standen geeignete Konversionsflächen zur Verfügung noch gab es andere Bereiche mit vergleichbarer Eignung. Der geplante Standort ist fachlich sinnvoll, gut erschließbar und verursacht die geringsten möglichen Eingriffe.

Insgesamt zeigt die Prüfung, dass die Planung umweltverträglich ist und gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zur lokalen Versorgung leistet. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind gering, vollständig beherrschbar und zeitlich begrenzt.