

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2017-0745 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 05.10.2017 Einreicher: Bürgermeister
Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die Ergänzungssatzung "OT Triwalk, Flurstücke- Nr. 18/5 und 18/6" gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	05.12.2017
Gremium	
Gemeindevertretung Lübow	

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Ergänzungssatzung „ OT Triwalk, Flurstücke-Nr. 18/5 und 18/6 “ vorgebrachten Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung geprüft. Das Ergebnis der Prüfung und Abwägung im Einzelnen wird als Anlage zum Beschluss genommen.
2. Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung- PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. I S. 58), der Landesbauordnung M-V (LBauO M- V) vom 15.10.2015 (GVOBl. M- V S. 344) - alle in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, beschließt die Gemeindevertretung die Ergänzungssatzung „OT Triwalk, Flurstücke- Nr. 18/5 und 18/6“ in südwestlicher Ortsrandlage von Triwalk, bestehend aus Planzeichnung mit Zeichenerklärung und den inhaltlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss der Satzung ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachverhalt:

Anlage/n:

Plan Stand Okt. 2017, Begründung, Prüfung und Abwägung, Eingriffsermittlung Triwalk

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	

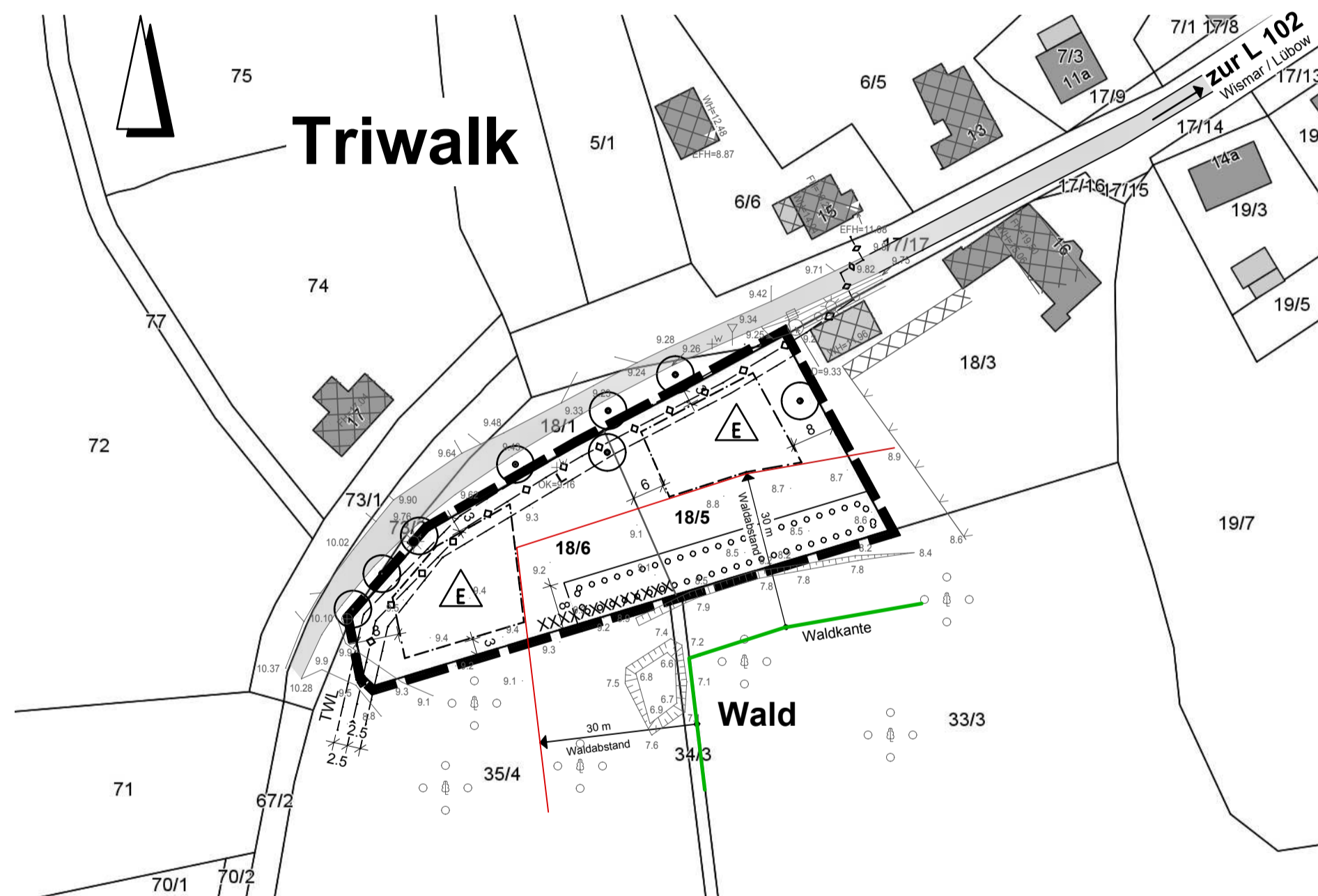
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Ergänzungssatzung der Gemeinde Lübow für das Gebiet Ortsteil Triwalk, Flurstücke 18/5 und 18/6

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Lübow
Gemarkung Triwalk
Flur 2



Textliche Hinweise

- Eventuell anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.). Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes, wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes nach §§ 2 und 3 des Gesetzes über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (Abfallgesetz - AbfG) vom 27.8.1986 BGBl I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) verpflichtet.
- Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 8.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege spätestens 4 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und evtl. auftretende Funde gem. §11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.
- Gemäß LWaldG MV § 20 ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen, auch genehmigungsfreien, ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten.

Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung § 9 (7) BauGB
- Umgrenzung überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- vorh. Flurstücksgrenze
- z.B. 18/5 Nr. des Flurstückes
- nur Einzelhäuser zulässig
- vorhandener Baum
- z.B. 3 Maßlinien mit Maßangabe
- vorhandene Trinkwasserleitung (TWL)
- Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes
- Anzupflanzende Hecke
- Zu entfernende Fichtenreihe

Inhaltliche Festsetzungen

- #### § 1 Geltungsbereich
- Die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Triwalk nach § 34 BauGB umfasst das Gebiet, das innerhalb der in der beigefügten Karte eingezeichneten Abgrenzungslinie liegt.
 - Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.
- #### § 2 Zulässigkeit von Vorhaben
- Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.
 - Die Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei beschränkt.
- #### § 3 Örtliche Bauvorschriften
- Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB sowie § 86 der LBauO M-V**
- Dächer:**
- Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 50°.
- Ordnungswidrigkeit:**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.
- #### § 4 Naturschutzrechtliche Festsetzung
- Die Kompensation des durch die Planrealisierung hervorgerufenen Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt durch:
- Abnahme der vorhandenen und nicht standortgerechten Fichtenreihe an der rückwärtigen Grundstücksgrenze und
 - Ersatzpflanzung durch eine dreireihige Hecke (Breite = 8 m, Länge = 60 m) aus einheimischen Straucharten der Sorten Schlehe (20%), Ein-/Zweigriffeliger Weißdorn (10%), Strauchhasel (15%), Hundsrose (10%), Gewöhnlicher Schneeball (15%), Blut- Hartnigel (10%), Pfaffenhütchen (15%) und Schwarzer Holunder (5%) der Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelware in einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m.
- Es gilt das Pflegeregime entsprechend der Umweltschutz- und Eingriffsbilanz. Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.
- #### § 5 Inkrafttreten
- Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ergänzungssatzung der Gemeinde Lübow für das Gebiet Ortsteil Triwalk, Flurstücke 18/5 und 18/6

Präambel:

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S.102) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Ergänzungssatzung der Gemeinde Lübow für das Gebiet Ortsteil Triwalk, Gemarkung Triwalk, Flur 2, Flurstücke 18/5 und 18/6, bestehend aus Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und den Inhaltlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.04.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am erfolgt.
Lübow, den Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 20.06.2017 den Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Lübow, den Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lübow, den Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung und den Inhaltlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.08.2017 bis zum 05.09.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung der Satzung unberücksichtigt bleiben können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt am 26.07.2017 und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen unter der Internetadresse <http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de> bekannt gemacht worden.
Lübow, den Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft.
Lübow, den Der Bürgermeister
- Die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, bestehend aus Planzeichnung und Inhaltlichen Festsetzungen, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Ergänzungssatzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.
Lübow, den Der Bürgermeister
- Die Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung und den Inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit am ausgefertigt.
Lübow, den Der Bürgermeister
- Der Beschluss über die Ergänzungssatzung der Gemeinde Lübow für das Gebiet Ortsteil Triwalk sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsblatt am und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen unter der Internetadresse <http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten.
Lübow, den Der Bürgermeister

Gemeinde Lübow
Landkreis Nordwestmecklenburg

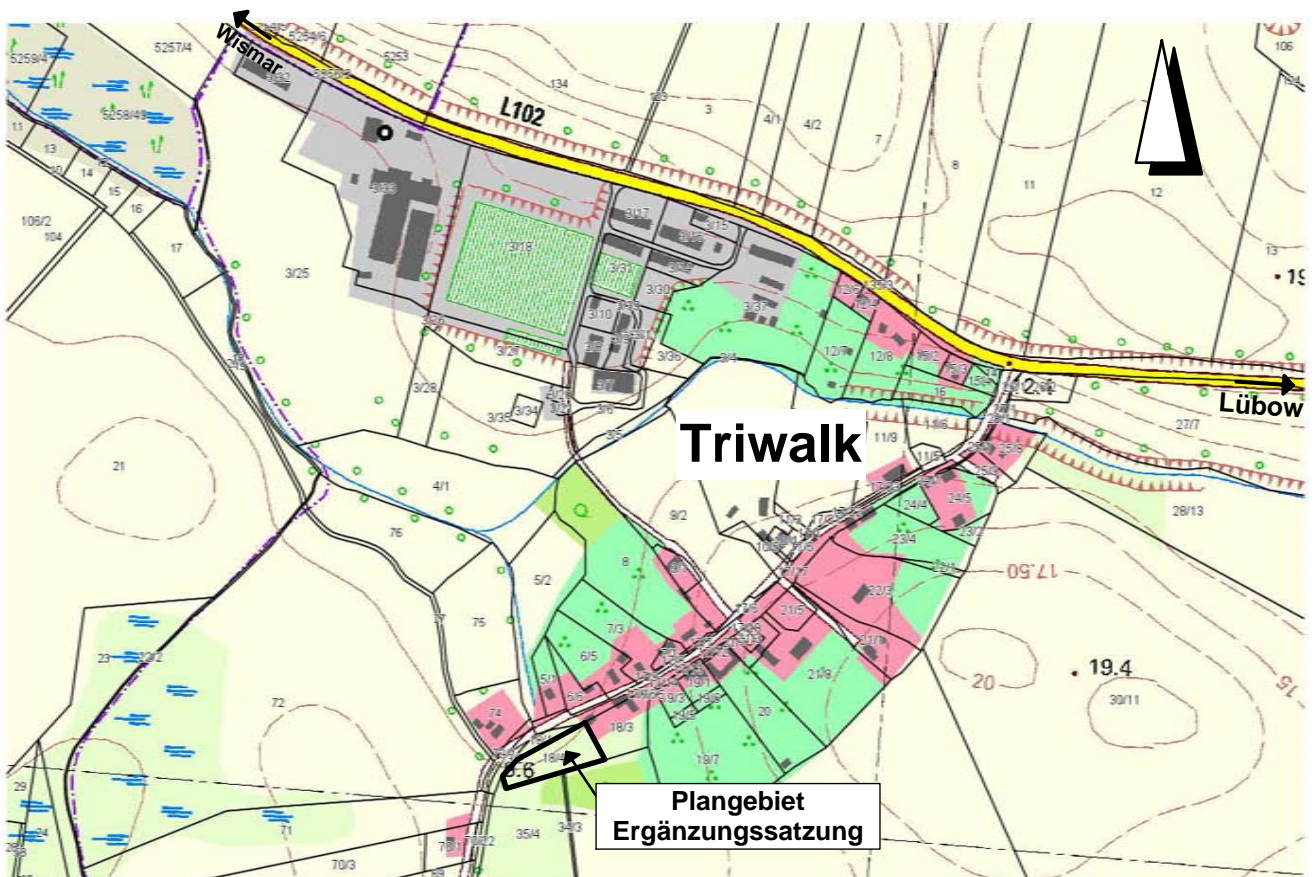
Ergänzungssatzung für das Gebiet Ortsteil Triwalk, Flurstücke 18/5 und 18/6

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Begründung

zur Ergänzungssatzung
der Gemeinde Lübow

für das Gebiet Ortsteil Triwalk,
Flurstücke 18/5 und 18/6



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
2. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
3. Zielstellung und Grundsätze der Planung
4. Erschließung
 - Wasserversorgung*
 - Abwasserentsorgung*
 - Niederschlagswasserbeseitigung*
 - Gewässerschutz*
 - Elektroenergieversorgung*
 - Telekommunikation*
5. Altlasten / Abfallentsorgung
6. Bau- und Bodendenkmale
7. Forstrechtliche Belange
8. Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Anlage
Umweltrelevanz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

1. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung der Gemeinde Lübow für das Gebiet Ortsteil Triwalk:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen.

2. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Gemeinde Lübow
Gemarkung Triwalk, Flur 2

Der Bereich der Ergänzungssatzung umfasst die Fläche der Flurstücke 18/5 und 18/6 (ehemals 18/4) mit einer Größe von ca. 3070 m² in südwestlicher Ortsrandlage von Triwalk. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird

- im Norden durch die vorhandene Dorfstraße
- im Osten durch den Hausgarten eines bebauten Wohngrundstückes
- im Süden durch eine kleine Waldfläche und
- im Westen durch freie Ackerflächen begrenzt.

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Für ein Gebiet in südwestlicher Ortsrandlage von Triwalk wurde am 12.04.2016 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung beschlossen. Planungsziel ist die Einbeziehung eines Grundstückes in den im Zusammenhang bebauten OT zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Eigenheimbebauung. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die geplante Ergänzung als Wohnbauland dargestellt.

Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglichen die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich. Die einbezogenen Grundstücke müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Eine Prägung liegt vor, wenn sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs die Prägung der bisherigen Außenbereichsfläche nach Art und Maß ergibt. Eine Ergänzungssatzung kann auch außerhalb der bisherigen Bebauung liegende Flächen in den Innenbereich einbeziehen, also über eine vorhandene Bebauung hinausgehen. Das ist hier der Fall.

Zurzeit ist dieses Gebiet als Außenbereich zu beurteilen.

Der Geltungsbereich der Satzung schließt sich unmittelbar an bebaute Flächen an, von einer geordneten baulichen Entwicklung kann daher ausgegangen werden, zumal der Ortsteil Triwalk das typische Erscheinungsbild eines Straßendorfes aufweist und gerade an der Dorfstraße eine geschlossene, bis hin zum Geltungsbereich der Satzung ununterbrochene

Bauzeile vorhanden ist, wodurch auch eine Prägung der einzubeziehenden Fläche durch die bestehende Bebauung gegeben ist.

Da die Anordnung der künftigen Bebauung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie Waldabstand, geschützte Bäume und Straßenführung, nicht eindeutig bestimmbar ist, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Lage des Grundstückes bietet günstige Bedingungen für die geplante Bebauung, da es am Rand der bebauten Ortslage liegt und über die Dorfstraße erschlossen wird. Eine Komplettierung der vorhandenen Wohnbebauung ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da die typische beidseitige Bebauung an der Dorfstraße fortgeführt wird.

4. **Erschließung**

Wasserversorgung

Über die beiden Flurstücke verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung (d 110PE), welche nicht überbaut bzw. mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzt werden darf.

Zu der Trasse ist ein seitlicher Mindestabstand von $\geq 2,50$ m zu Gebäuden oder Hochbauten (z.B. Carport) einzuhalten. Dafür wurde im Plan ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes eingetragen.

An diese Versorgungsleitung besteht Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung, der Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsleitung ist von den Bauherren beim Zweckverband zu beantragen.

Schmutzwasserentsorgung

Der Anschluss der geplanten Wohnhäuser erfolgt über eine Druckentwässerung (Abwasserdruckleitung und privates Hausabwasserpumpwerk). Eine betriebsfertige Abwasserdruckleitung (d 63 PE80) befindet sich im Straßenbereich. Die Anschlüsse an die vorhandene Leitung sind von den Bauherren beim Zweckverband zu beantragen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

Eine zentrale Regenwasserableitung ist nicht vorhanden oder geplant.

Aufgrund der Bestandsnutzung und der großzügigen Grundstücksgrößen kann von der Möglichkeit einer örtlichen Versickerung bzw. Ableitung ausgegangen werden. Der Nachweis ist durch die Bauherren im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, oder im Rahmen des Gemeindegebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Für die Ableitung des

unbelasteten Niederschlagswassers über eine Versickerungsanlage (Rigole, Schacht usw.) in das Grundwasser ist ein Antrag auf Erteilung der Wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Die Sickerleistung ist mit einem Gutachten nachzuweisen. Die Verwertung und die großflächige Versickerung sind erlaubnisfrei. Weiterhin ist die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus Einzelanlagen in ein Gewässer entsprechend § 21 Abs. 2 Pkt. 3 Gemeindegebrauch und ebenfalls erlaubnisfrei.

Gewässerschutz

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar Friedrichshof. Die geplante Wohnbebauung widerspricht nicht dem Schutzziel.

Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des WSG Wismar Friedrichshof wird hingewiesen. Verboten sind die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D nach der AwSV und die Errichtung von Erdwärmesonden.

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Der Umgang mit LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) hat auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der Wasser- und Bodenverband hat dem Vorhaben seine Zustimmung erteilt. Anlagen des Verbandes sind nicht betroffen.

Südwestlich des Flurstückes Nr. 18/6, in einem Abstand von ca. 10 m befindet sich das verrohrte Gewässer Nr. 11:0:4/1/2. Die Verrohrung hat einen Durchmesser von DN 800 und liegt ca. 4,0 m tief.

Elektroenergieversorgung

Für einen eventuell weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen der e.dis erforderlich. Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Informationen an den Versorgungsträger:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich elektrischen Anlagen ist eine entsprechende Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Telekommunikation

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Anlagen befinden sich im öffentlichen Straßenraum der Dorfstraße. Eine Lageeinweisung durch die Telekom ist durch die Bauherren vor Baubeginn zu organisieren.

5. Altlasten/Abfallentsorgung

Altlasten sind dem Planungsträger nicht bekannt. Anfallender Bauschutt und Bodenaushub ist entsprechend seiner Beschaffenheit sach- und umweltgerecht nach den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. (nur auf zugelassenen Deponien, Aufbereitungsanlagen usw.) Die Grundstücke sind gemäß der jeweils geltenden Abfallsatzung des Landkreises NWM an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Die Anmeldung ist an den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM, Wismarsche Straße 155, 23936 Grevesmühlen, Tel. Nr. 03881/784 311 zu richten. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag zur Abholung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

6. Bau- und Bodendenkmale

Es sind keine Bau- und/ oder Bodendenkmale auf den Flurstücken 18/5 und 18/6 der Flur 2 in der Gemarkung Triwalk nach heutigem Erkenntnisstand betroffen. Ein entsprechender Hinweis auf § 11 –Fund von Denkmalen- des DSchG m-V ist Bestandteil auf dem Plan.

7. Forstrechtliche Belange

Die Flurstücke der Ergänzungssatzung werden an der rückwärtigen Grenze von einer kleinen Waldfläche begrenzt. Dessen Waldkante wurde vor Ort festgestellt, um den erforderlichen Waldabstand von 30 m zur Wohnbebauung zu bestimmen und bei der Ausweisung der Baufelder zu berücksichtigen. Der von einer Bebauung mit baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien, freizuhaltende Waldabstand gemäß § 20 LWaldG MV wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet und ein entsprechender textlicher Hinweis auf die Planunterlage genommen.

8. Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Der Vorhabenbereich liegt außerhalb von gesetzlich geschützten Biotopen. Mit der Planrealisierung wird jedoch ein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen, der zu kompensieren ist. Der Kompensationsbedarf wurde in der als Anlage beigefügten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ermittelt und entsprechende Maßnahmen festgelegt.

Gebilligt durch Beschluss der GV am:
Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

Gemeinde Lübow

Ergänzungssatzung OT Triwalk, Flurstücke 18/5 und 18/6

Ergebnis der Prüfung und Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1101 • 23972 Wismar

Amt Dorf Mecklenburg Bad Kleinen
Für die Gemeinde Lübow
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Auskunft erteilt Ihnen
Franziska Sack
Dienstgebäude
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen
Zimmer Telefon Fax
2.218 03841/30406303 304066303
E-Mail
f.sack@nordwestmecklenburg.de
Unser Zeichen:

Ort, Datum:
Grevesmühlen, 07.09.2017

Ergänzungssatzung für das Gebiet „Ortsteil Triwalk, Flurstücke 18/5 und 18/6“ der Gemeinde Lübow

Sehr geehrte Frau Plieth,

Grundlage für die Stellungnahme sind die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung für das Gebiet Ortsteil Triwalk, Flurstücke 18/5 und 18/6 der Gemeinde Lübow mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000, Planungsstand 20.06.2017 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt <ul style="list-style-type: none"> • SG Untere Naturschutzbehörde • SG Untere Wasserbehörde • SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde • SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde 	FD Bau und Gebäudemanagement <ul style="list-style-type: none"> • Straßenbaulastträger • Straßenaufsichtsbehörde
	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr <ul style="list-style-type: none"> • Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kraatz Wismar
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76
☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ: 140 510 00, Konto-Nr.: 1 000 034 949
IBAN: DE51 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Glaubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

2

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Franziska Sack
SB Bauleitplanung/ Rad-, Reit- und Wanderwege

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kressitz Wismar,
Postanschrift: 23870 Wismar • Rostocker Str. 75
☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ: 140 510 00, Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Glaubiger ID: DE46NWM0000003673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

3

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

I. Allgemeines

Mit der Ergänzungssatzung soll die Errichtung von Wohngebäuden ermöglicht werden, auf einer Fläche, die sonst dem Außenbereich zuzurechnen wäre.

II. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB lässt die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich zu. Diese Außenbereichsflächen, müssen durch die bauliche Nutzung des umgebenden Bereichs geprägt werden. Dass von einzelnen Flächen und nicht von einzelnen Grundstücken gesprochen wird, beruht darauf, dass die Grundstücksgrenzen für die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich keine Rolle spielen.¹

Die Prägung endet auf der Höhe von Haus Nr. 17. Auf die Baugrenzen sollte verzichtet werden, da die bauliche Nutzung des umgebenden Bereiches, die zulässige Anordnung der Gebäude vorgibt.

Der Geltungsbereich der Satzung sollte von der Gemeinde überprüft werden.



¹ Baugesetzbuch, BauGB § 34 Rn. 123, beck-online

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreisamt Wismar,
Postanschrift: 23870 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ: 140 510 00, Konto-Nr.: 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Glaubiger ID: DE46NWM0000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Die planungsrechtliche Situation veranlasst die Gemeinde zur Aufstellung der Ergänzungssatzung und somit zur Schaffung von Baurecht.

Die Gemeinde hält an ihren Planungsabsichten gemäß dem Entwurf der Ergänzungssatzung fest.

Begründung:

Mit der Satzung soll Baurecht für 2 freistehende Einfamilienhäuser geschaffen werden.

Das Baufeld in westlicher Ortsrandlage liegt in Höhe der gegenüberliegenden Wohnbebauung, Haus Nr. 17.

Eine Verschiebung des Baufeldes in östlicher Richtung ist nicht möglich, ohne gegen die Belange der Forst bezüglich des Waldabstandes zu verstoßen. Der 30 m Waldabstand ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Da der Planbereich auch im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist, sieht die Gemeinde keinen Grund, von diesem Planungsziel abzuweichen. Da die Anordnung der künftigen Bebauung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie Waldabstand, geschützte Bäume und Straßenführung, nicht so eindeutig bestimmbar ist, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

4

Inhaltliche Festsetzungen:

§ 4 Naturschutzrechtliche Festsetzung

Der Ausgleich soll am Ort des Eingriffs (auf dem Baugrundstück) erfolgen. Der Vollzug ist im Baugenehmigungsverfahren zu regeln, das heißt der festgesetzte Ausgleich ist als Auflage aufzunehmen.

Die Herstellung, Finanzierung und Unterhaltung erfolgt durch den Bauherren (§ 135 a Abs.1 BauGB).

In der Planzeichnung sind zwei Baufenster enthalten. Deshalb gehe ich davon aus, dass zwei Bauplätze entstehen sollen. Wie sollen die 19 Baumpflanzungen den zwei Bauplätzen zugeordnet werden?

III. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Seite 2, vorletzter Absatz

„Durch die 1. Änderung ergeben sich für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen.“

Die Satzung wird nicht geändert. Es wird eine neue Satzung aufgestellt. Die Begründung ist anzupassen.

Fachdienst Bauordnung und Umwelt

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Herr Ott	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1.

Es bestehen Bedenken gegen die vorgesehene Erweiterung der Ortslage in die freie Landschaft.

Solange es in Richtung L 102 noch Lücken innerhalb der Bebauung gibt, die derzeit planungsrechtlich als Außenbereich anzusehen sind, sollte keine Entwicklung in die freie Landschaft erfolgen. Dann sollte zuvor Baurecht innerhalb dieser Baulücken geschaffen werden. Eingriffe in Natur und Landschaft könnten so vermieden bzw. reduziert werden.

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar,
Postanschrift: 23870 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ: 140 510 00, Konto-Nr.: 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Glaubiger ID: DE46NWM00000039673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, des Forstamtes sowie des Bürgerbegehrens werden die Kompensationsmaßnahmen wie folgt geändert:

Auf die Baumpflanzungen wird zugunsten einer Heckenpflanzung entlang der hinteren südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 18/5 und 18/6 verzichtet. Die Abnahme der vorhandenen Fichtenreihe bleibt Bestandteil der Maßnahme. Die Kompensationen sollen als Maßnahmen auf den Grundstücken 18/5 und 18/6 realisiert werden. Zur Sicherung der vollständigen Kompensation schließt die Gemeinde mit den Eigentümern einen städtebaulichen Vertrag. Dabei ist die Verpflichtung zur Realisierung der Kompensationsmaßnahmen auf die Eigentümer zu gleichen Teilen zu übertragen.

Die Begründung wird aktualisiert.

Die Seite 2 der Begründung, vorletzter Absatz, wird diesbezüglich korrigiert.

Das beanspruchte Areal ist durch Zierrasen / Ziergarten geprägt und hat mit der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung eindeutig Siedlungscharakter, insofern findet hier die Ergänzungssatzung und nicht etwa ein Bebauungsplan als städtebauliches Instrument Anwendung.

Die Ergänzungssatzung wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, der den Bereich als Wohnbaufläche darstellt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

5

2.
Die auf der Planzeichnung dargestellte Waldabstandsgrenze wird angezweifelt. Vorliegenden Luftbildern zufolge scheint ein größerer Teil des Geltungsbereiches innerhalb der Waldabstandsgrenze zu liegen. Die tatsächliche Waldgrenze hat erhebliche Auswirkungen auf die Planung. Entweder werden die Baufelder noch mehr eingegrenzt oder es muss für eine Bebauung eine Waldumwandlung angestrebt werden, die wiederum Auswirkungen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hätte. Die Waldgrenze sollte von der zuständigen Forstbehörde festgestellt werden.

3.
Bei der Eingriffsbewertung im gesonderten Teil der Begründung wird nicht auf mögliche mittelbare Störwirkungen auf Biotoptypen der Wertstufe 2 oder höher eingegangen (siehe HzE, Anlage 10 Nr. 2.4.1, 3. Stufe). Durch die Satzung verschiebt sich die Bebauung in Richtung freier Landschaft. Dadurch verschieben sich auch die regelmäßig von Ortsrändern ausgehenden Störzonen. Die Planung verursacht mittelbare Eingriffswirkungen über den Geltungsbereich der Satzung hinaus, die entsprechend der HzE zu ermitteln und zu bewerten sind.

4.
Die als Kompensationsmaßnahme vorgesehene Pflanzung von 19 Obsthochstämmen auf den Baugrundstücken wird für kaum durchsetzbar gehalten. Es sollte in diesem Fall auf externe Kompensationsmaßnahmen bzw. Inanspruchnahme eines Ökokontos orientiert werden. Der Pflanzabstand untereinander und zu baulichen Anlagen, zu erhaltenden Einzelbäumen sowie zum Waldrand muss, um eine freie Entwicklung zu ermöglichen mindestens 8m betragen. Eine Darstellung der Pflanzstandorte wird zur Verdeutlichung der Auswirkungen für die Grundstücksnutzung für erforderlich gehalten. Der ansonsten zu begrüßende Effekt von Obstwiesen zur Einbindung von Baugebieten in die freie Landschaft entfällt hier weitgehend wegen der südlich angrenzenden Waldfläche. Darüber hinaus fehlt eine Aussage zur Zuordnung der Baumpflanzungen zu den einzelnen Baugrundstücken.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

NatSchAG Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23870 Wismar • Poststocker Str. 76

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ: 140 510 00, Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Glaubiger ID: DE48NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

zu 2.

Die Waldabstandsgrenze wurde mit dem Forstamt vor Ort abgestimmt. Mit Stellungnahme vom 20.09.2017 hat das Forstamt die im Entwurf der Satzung eingetragene Waldabstandsfläche bestätigt und der Planung das forstrechtliche Einvernehmen erteilt.

zu 3.

Von einer Beachtung mittelbarer Beeinträchtigungen nach HZE M-V wurde hier Abstand genommen, weil infolge der in der Umgebung allseitig des Plangebietes bereits vorhandenen Vorbelastung (Ortsstraße, Wohnbebauung Südwest, Nord und Ost, Feldweg Süd) eine Neuwirkung durch die Planinhalte nicht gegeben ist. Des Weiteren befinden sich mit Ausnahme der straßenbegleitenden Bäume und des Solls im südlich angrenzenden Pappelwäldchen keine Wertbiotope (Wertstufe größer gleich 2) im 50 m Umfeld des Plangebietes; diese Biotope jedoch sind durch die vorgenannte Vorbelastung bereits anthropogenen Störungen ausgesetzt. Dies gilt auch für das Plangebiet selbst, dass derzeit als Zierrasen / Ziergarten genutzt wird – diese Nutzung bleibt auch nach Errichtung der geplanten Wohngebäude unverändert. Die Zusatzwirkung durch zwei weitere Wohngebäude einschl. Ziergartennutzung bleibt somit in einem Bereich, der zwar womöglich Natur und Landschaft beeinträchtigt, dies jedoch in unerheblicher Weise. Eine Kompensationspflicht entsteht jedoch nur bei Vorliegen erheblicher Beeinträchtigungen.

Zu 4.

Dem Hinweis wird gefolgt, den Hinweis des Forstamtes Grevesmühlen und zweier Bürger aufgreifend, erfolgt die Kompensation nun durch Ersatz der auf dem Grundstück vorhandenen Fichtenreihe durch eine 60 m lange und 8 m breite dreireihige Hecke aus heimischen Straucharten.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

6

Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde:	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar Friedrichshof. Die geplante Wohnbebauung widerspricht nicht dem Schutzziel. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Wismar Entsprechende Anschlussgestaltungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Wismar übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Lübow oder dem beauftragten Zweckverband Wismar, deren Beseitigung im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln ist. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, oder im Rahmen des Gemeindegebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Planung zu regeln. Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsbestand und damit nicht

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23870 Wismar • Rostocker Str. 76
☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ: 140 510 00, Konto-Nr.: 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Glaubiger ID: DE46NWM00000039673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Die gegebenen Hinweise zur Wasserversorgung, zur Abwasserentsorgung, zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Gewässerschutz werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

7

erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Für die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über eine Versickerungsanlage (Rigole, Schacht usw.) in das Grundwasser ist ein Antrag auf Erteilung der Wasserrechtlichen Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Die Sickerleistung ist mit einem Gutachten nachzuweisen. Die Verwertung und die großflächige Versickerung sind erlaubnisfrei. Weiterhin ist die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser aus Einzelanlagen in ein Gewässer entsprechend § 21 Abs. 2 Pkt. 3 Gemeindegebrauch und ebenfalls erlaubnisfrei.

5. Gewässerschutz:

Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des WSG Wismar Friedrichshof wird hingewiesen. Verboten sind die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D nach der AwSV und die Errichtung von Erdwärmesonden. Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Der Umgang mit LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) hat auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Im Plangebiet befindet sich (von Süd nach Nord durchflossen) das verrohrte Gewässer II. Ordnung 11-0:4/1/2, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Wallensteingraben-Küste“ befindet. Der WBV ist im Verfahren mit einzubeziehen. Gemäß § 38 Abs. 3 WHG ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerschutzstreifen zwischen der Böschungsoberkante ein Abstand von mind. 5 m im Außenbereich einzuhalten. Bei Festlegungen der Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Lage des Gewässers II. Ordnung zu beachten. Bei dem überplanten Rohrleitungsabschnitt sind entsprechende Abstände von der Rohrleitung mit dem WBV abzustimmen.

Eine Umverlegung der Rohrleitung stellt einen Gewässerausbau dar. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Poststocker Str. 75

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ: 140 510 00, Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Glaubiger ID: DE48NWM0000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Das verrohrte Gewässer befindet sich außerhalb des Plangebietes, siehe Abbildung.



Quelle: <http://wbv-wallensteingraben-kueste.de/verband/anlagenbestand/>

Der Wasser- und Bodenverband ist am Planverfahren beteiligt und hat seine Zustimmung erteilt. Die erwähnten Sicherheitsabstände zur Rohrleitung sind nicht planungsrelevant.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

8

der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG). Zuständig für den Gewässerausbau ist die Gemeinde. Das Verwaltungsverfahren kann im Rahmen der Bauleitplanung oder als gesondertes wasserrechtliches Verfahren erfolgen.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)

BauGB Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W. v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013

Untere Behörden für Abfall, Boden- und Immissionsschutz

Untere Abfallbehörde: Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.



Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.



Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.



Abfallrechtliche Belange, die dem Entwurf entgegenstehen und im Rahmen einer Ergänzungssatzung zu prüfen wären, sind nicht ersichtlich.

keine abfallrechtlichen Belange

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23870 Wismar • Rostocker Str. 76
☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ: 140 510 00, Konto-Nr.: 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Glaubez ID: DE46NWM0000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

9

Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Bodenschutzrechtliche Belange, die dem Entwurf entgegenstehen und im Rahmen einer Ergänzungssatzung zu prüfen wären, sind nicht ersichtlich.

Untere Immissionsschutzbehörde: #Herr Krüger / Herr Al-Baadani#	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Wird nachgereicht.

Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde

Denkmalschutz

Für die PU Entwurf der Ergänzungssatzung Triwalk der Gemeinde Lübow über Amt Dorf- Mecklenburg/ Bad Kleinen gebe ich folgende Stellungnahme ab:

Es sind keine Bau- und/ oder Bodendenkmale auf den Flurstücken 18/5 und 18/6 der Flur 2 in der Gemarkung Triwalk nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

Ich empfehle den Hinweis auf § 11 – Fund von Denkmalen – des DSchG M-V für den Textteil B der Ergänzungssatzung.

Fachdienst Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planung.

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23870 Wismar • Rostocker Str. 76
☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ: 140 510 00, Konto-Nr.: 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Glaubiger ID: DE46NWM00000039673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

keine Bedenken
Bodenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Stellungnahme wird nachgereicht

keine Bau- und Bodendenkmale betroffen

keine Einwände

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

10

Straßenbaulastträger

Zur o. a. Ergänzungssatzung gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst

Zur Ergänzungssatzung Triwalk bestehen nach Durchsicht der digitalen Planungsunterlagen seitens des Gesundheitsamtes keine Bedenken.

Fachdienst Kataster und Vermessung

Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich **keine** Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

keine Einwände

keine Bedenken

keine Einwände oder Bedenken

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23870 Wismar • Postocker Str. 75

☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
BLZ: 140 510 00, Konto-Nr. 1 000 034 549
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Glaubiger ID: DE48NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

02
Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“

**Wasser- und Bodenverband
„Wallensteingraben-Küste“
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS**

WBV „Wallensteingraben-Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg

Ami Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen
Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

Bearbeiter: Ihr Zeichen/Nachricht vom: Unser Zeichen: Datum:
Dorf Mecklenburg, den 22.08.2017

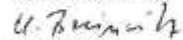
Betr.: Ergänzungssatzung "Ortsteil Triwalk, Flurstücke Nr. 18/5 und 18/6 der Gemeinde Lübow"

Sehr geehrte Damen und Herren,

dem o. g. Bauvorhaben wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes "Wallensteingraben-Küste" zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Hinweis:
Südwestlich des Flurstückes Nr. 18/6, in einem Abstand von ca. 10 m befindet sich das verrohrte Gewässer Nr.11:0:4/1/2. Die Verrohrung hat einen Durchmesser von DN 800 und liegt ca. 4,0 m tief.

Mit freundlichem Gruß


Uwe Bräsewitz
Geschäftsführer

Verbandsvorsteher: Einar Mehlhorn ☎ (03841) 32 75 80 wbv_wismar@wbv-mv.de
Geschäftsführer: Uwe Bräsewitz Fax: (03841) 32 75 81 braesewitz@wbv-mv.de
Bankverbindung: Commerzbank AG Wismar IBAN: DE 12 1408 0000 0214 9977 60

Zustimmung

Der Hinweis zum verrohrten Gewässer außerhalb des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

03
Zweckverband Wismar



Zweckverband Wismar Wasser
Abwasser
Fernwärme

Körperschaft des öffentlichen Rechts
— Die Verbandsvorsteherin —

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
-Der Amtsvorsteher-
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Abteilung:	Anschluss- und Gestattungswesen
Bearbeiter:	Sabine Meier
Telefon:	03841- 783052
FAX:	03841-780407
E-Mail:	s.meier@zvwis.de
Ihre Nachricht vom:	27.07.2017

Lübow, den 20.09.2017

Aufstellung der Ergänzungssatzung „ OT Triwalk, Flurstücke 18/5 und 18/6“ der Gemeinde Lübow gemäß § 34 Abs. 4 Satz1 Nr. 3 BauGB
- Entwurf v. 20.06.2017-
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
Reg.-Nr. 365/2017
Az. 3 – 13 – 1 – 20 - B

Sehr geehrte Damen und Herren,
auf der Grundlage der Wasserversorgungssatzung (WVS) des Zweckverbandes Wismar vom 25.04.2012 in der Fassung der 1. Änderungssatzung (1.ÄWVS) vom 08.05.2013 und der Schmutzwassersatzung (SWS) des Zweckverbandes Wismar vom 18.10.2000 in der Fassung der 6. Änderungssatzung (6.ÄSWS) vom 1. Dezember 2011 ,nehmen wir zu o.g. Entwurf, wie folgt Stellung:

- Gemarkung: Triwalk, Flur 2, Flurstücke: 18/5 und 18/ 6,
- Fläche: ca. 3070 m²
- geplante Nutzung: Errichtung von zwei Einfamilienhäusern

Trinkwasser

Über die beiden Flurstücke verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung (d 110PE), welche nicht überbaut bzw. mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzt werden darf. Zu der Trasse der Leitung ist ein seitlicher Mindestanstand von >= 2,50 m zu Gebäuden oder Hochbauten (z.B. Carport) einzuhalten. Die Baufenster in vorliegendem Satzungsentwurf sind entsprechend zu ändern.

An diese Versorgungsleitung besteht Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung. Grundstücks- und Hausanschlüsseleitungen werden im Rahmen der Antragstellung zu den geplanten Einfamilienhäusern hergestellt.

Schmutzwasser

Der Anschluss der geplanten Wohnhäuser erfolgt über eine Druckentwässerung (Abwasserdruckleitung und privates Hausabwasserpumpwerk). Ein betriebfertiges Abwasserdruckleitung (d 63 PE80) befindet sich im Straßenbereich. Die Grundstücksanschlüsse werden im Rahmen der Antragstellungen zu den geplanten Einfamilienhäusern hergestellt.

Telefon: 03841/7830-0 Zentrale
03841/7830-10 Geschäftsführung
03841/7830-27 Verbraucherschutz
03841/7830-30 MR Wasser
03841/7830-40 MR Abwasser
03841/7830-50 Anschluss- und Gestattungswesen
03841/7830-60 MR Fernwärme
Telefax: 03841/780407
E-Mail: info@zvwis.de

Steuer-Nr. 079/131/80635
Bankverbindungen
Deutsche Kreditbank AG Schwarm
IBAN DE33 1203 0001 0000 2122 42 - BIC DKIA 2033
Sparkasse Mecklenburg Nordwest
IBAN DE98 1405 1000 1000 0088 25 - BIC NWLA DE 21 WIS
Commerzbank Wismar
IBAN DE93 1304 0000 0359 6111 00 - BIC COBA DE 3303

keine Bedenken

Die Hinweise zur Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen, beachtet und in die Begründung aufgenommen.

Die über die Grundstücke der Ergänzungssatzung verlaufende Trinkwasserversorgungsleitung wird in den Plan übertragen und im seitlichen Abstand von 2,50 m zur Trasse ein Leitungsrecht eingetragen. Innerhalb dieses Leitungsrechts ist eine Überbauung und Bepflanzung nicht zulässig.

Eine Verschiebung bzw. Änderung der durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster ist nicht beabsichtigt, da die genaue Lage der Trinkwasserleitung unsicher ist und gegebenenfalls bei einer Umverlegung die vorgenommenen Einschränkungen gegenstandslos werden. Der Schutz der vorhandenen Trinkwasserleitung ist durch das eingetragene Leitungsrecht gewährleistet.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

03
Zweckverband Wismar

St. v. 20.09.2017 zur 1. Ergänzungssatzung „OT Triwalk“, Reg. Nr. 365/2017, Seite - 2 -

Anschaffungs- und Herstellungsbeitrag Trink- und Schmutzwasser:

Für den erstmaligen Anschluss an die öffentlichen Einrichtungen Trink- und Schmutzwasser erhebt der Zweckverband einen Anschaffungs- und Herstellungsbeitrag. Die Legitimation hierfür bildet die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes Wismar - Beitragssatzung Trinkwasser (BSTW) - vom 25.04.2012 sowie die Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die Schmutzwasserbeseitigung des Zweckverbandes Wismar - Beitragssatzung Schmutzwasser (BSSW) - vom 03.03.2010 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 25.04.2012 und § 9 i.V.m. §§ 1 II, 2 I 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V) Mecklenburg-Vorpommern.

Für beide Grundstücke wurden noch keine Beiträge erhoben.
Auskunft zur Höhe des Beitrages erteilen wir Ihnen nach schriftlicher formloser Beantragung.

Mit freundlichen Grüßen
Zweckverband Wismar


i.A. Sabine Meier

Anlage: - Auszug Bestand Wasser (blau) / Schmutzwasser (braun) M 1: 1.000

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Die Anschaffungs- und Herstellungsbeiträge sind zwischen Antragsteller/Bauherrn und dem Zweckverband zu vereinbaren.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

04
e.on edis



E.ON Netz GmbH, Postfach 1441, 15504 Fürstenwalde/Spree

Amt Dorf Mecklenburg- Bad Kleinen
für die Gemeinde Lübow
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

E.ON Netz GmbH
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-on.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Nobert Lange
T 038294 75-283
F 038294 75-206
nobert.lange@e-on.de

Unser Zeichen NR-M-D

Neubukow, 14 August 2017

Aufstellung der Ergänzungssatzung „Ortsteil Triwalk, Flurstücke 18/5 und 18/6“ der Gemeinde Lübow
Bitte stets angeben: Upl/17/29

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss.

Für einen weiteren Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen.

Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, bitten wir Sie rechtzeitig um einen Antrag mit folgenden Informationen:

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf ;

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Harald Rock
Michael Kaiser

Stk Fürstenwalde/Spree
AMG/gericht Frankfurt (Oder)
HR 1908
St. Nr. 001 508 0416
Ust. Id. DE26590079
Gütekriter Nr. 006322700000170687

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207 0000 0254 0010 00
BIC DEUT33HAN
Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE52 2704 0000 0403 2110 00
BIC COBADE33XXX

1/3

keine Bedenken

Die allgemeinen Hinweise werden beachtet und in die Begründung aufgenommen.



- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Bau-
strombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kosten-
angebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz. **Bei notwendig
werdenden Maßnahmen zur Herstellung der Baufreiheit ist rechtzeitig
mit uns eine Vereinbarung zur Kostenübernahme abzuschließen.**

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben,
die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen
möchten:

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu
gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflan-
zungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der
konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen
eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen
Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baum-
standorte eingetragen sind.

Freileitungen mit einer Nennspannung kleiner/gleich 1 kV

Grundsätzlich sind die allgemeinen Abstände nach DIN VDE 0211 und die
Schutzabstände nach DIN
VDE 0105 Tab. 103 zu vorhandenen elektrischen Anlagen einzuhalten. Bei
Freileitungen bis 1 kV darf der Abstand zwischen äußerem, ausgeschwun-
genem Leiter und Materialien, Baugeräten bzw. Personen im nicht unter-
schreiten. Insbesondere beim Einsatz von Fahrzeugen ist darauf zu achten,
dass diese Forderung beim Unterqueren des Schutzbereiches berücksichtigt
wird.

Im Bereich unserer Freileitungen ist zu beachten, dass keine Aufschüttun-
gen erfolgen dürfen und die Zugänglichkeit der Maststandorte jederzeit ge-
währleistet sein muss. Beeinträchtigungen der Standsicherheit der Maste
sowie Beschädigungen von Erdungsanlagen müssen ausgeschlossen werden.

Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich
Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.
Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch
überbaut werden.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

04
edis



Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH


Norbert Lange


Mario Bauschat

Anlage:
Lageplan

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

05
Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01056 Dresden

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

REFERENZ vom 27. Juli 2017, Frau Kruse
ANSPRECHPARTNER PT123 MV, EPB5 Ute Glaesel PLURAL 248658
TELEFONNUMMER +49 385 723-79563; Ute.Glaesel@telekom.de
DATUM 17. August 2017
BETRIFF Aufstellung der Ergänzungssatzung "Ortsteil Triwalk, Flurstücke Nr. 18/5 und 18/6" der Gemeinde Lübow

Sehr geehrte Frau Kruse,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzgelteuerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Lageplan). Wir bitten, diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant.

Mit freundlichen Grüßen

I. A.

Ute Glaesel



Anlagen: 1 Lageplan M1:500

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresden Str. 78, 01495 Radebeul | Besucheradresse: Gewerkschaftener Str. 36, 19057 Schwedt
Postfachstr. 01056 Dresden
Telefon: Telefon +49 351 4740, Internet www.telekom.de
Konto: Postbank SaverStädien BIC: 2500 0000, Kto-Nr.: 240 566 63, IBAN: DE 1750 0100 6600 2405 6663, SWIFT-BIC: FBMKDE33
Aufsichtsrat: Niklas van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenbrunn (Vorstand), Maria Steffner, Dagmar Veselka-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14700, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-ID-Nr.: DE 8148-8232

Keine grundsätzlichen Bedenken

Der Hinweis auf Telekommunikationsanlagen in den Randzonen des Planbereiches wird beachtet. Die Anlagen befinden sich im öffentlichen Straßenraum der Dorfstraße außerhalb des Plangebietes.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

06
Forstamt Grevesmühlen



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Grevesmühlen

Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23926 Gostorf

Amt Dorf Mecklenburg
Fachbereich III
Schlossstraße 1
239948 Klütz

Bearbeitet von: Herrn Rabe
Telefon: 0 3 88 1/7595-0
Fax: 0 3 88 1/7595 17
e-mail: grevesmuehlen@foa-mv.de

Aktzeichen: 74423
(bitte bei Schriftverkehr angeben)
Gostorf, den 26.9.2017

Ergänzungssatzung OT Triwalk FS 18/5 und 18/6

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 27. Juli 2017 baten Sie um die forstrechtliche Stellungnahme zu o. g. Vorhaben.

Im Auftrag der Landesforstanstalt nehme ich zu oben genannten Antrag für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037) zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 31. Juli 2010 und des Landeswaldgesetzes Mecklenburg- Vorpommern (LWaldG M-V) vom 08. Februar 1993 (GVOBl. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 311) als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Zum beantragen B-Plan wird das forstrechtliche Einvernehmen erteilt.

Begründung:

Die Normen des Landeswaldgesetzes werden eingehalten. Der Waldabstand wurde durch die Forstbehörde mit dem Amt und den Grundstückseigentümern festgestellt. Der angrenzende Pappelbestand steht vom Geländeniveau her tiefer, sein Rand ist von Bepflanzungen mit Bäumen auszunehmen. Die Anlage eines 5-10m breiten Waldrandes aus einheimischen Straucharten wird empfohlen. Die jungen Fichten gehören als Baumreihe nicht zum Wald und sollten entnommen werden, um durch den zu erwartenden Aufwuchs bis in eine Höhe von über 30 m eine Beeinträchtigung der angrenzenden Flurstücke zu vermeiden.

Hinweis: Der als Waldabstand gekennzeichnete Bereich ist von baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien freizuhalten. Für Bauvorhaben auf Basis dieser Ergänzungssatzung ist dies zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Peter Rabe
Forstamtsleiter



Vorstand: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Fritz-Reuter-Platz 9
17139 Malchin

Bankverbindung:

Deutsche Bundesbank
BLZ: 150 000 00 (Inland)
Konto: 150 01530
BIC: MARKDEF1150 (Ausland)
IBAN: DE8715000000015001530

Telefon: 0 39 94/2 35-0
Telefax: 0 39 94/2 35-1 99
E-mail: zentrale@foa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Einvernehmen

Dem Hinweis wird wie folgt entsprochen:
Die vorhandene junge Fichtenreihe wird entfernt und durch eine 60 m lange und 8 m breite dreireihige Hecke aus heimischen Straucharten ersetzt.
Ein textlicher Hinweis zur Freihaltung des Waldabstandes von baulichen Anlagen ist Bestandteil auf dem Plan.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

07
Gasversorgung Wismar Land GmbH



Leitungsauskunft

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
Bauamt
Frau Kruse
Am Wehberg 17
23972 Dorf Mecklenburg

Gasversorgung Wismar
Land GmbH

Netzdienste MVP
Jägerstag 2
18246 Bützow

leitungsauskunft-uv@
hansewerk.com
F 038461-51-2134

Reiner Klukas
T +49 38461 51-2127

31.07.2017

Reg.-Nr.: 275605 (bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Entwurf zur Ergänzungssatzung --Ortsteil
Triwalk, Flurstücke-Nr.: 18/5 u. 18/6--, hier:
T+Ö

Ort: Gemeinde Lübow OT Triwalk, Dorfstr.
(südwestl. Ortsrand)

**Gasversorgung Wismar Land
GmbH**
bei Störungen und Gasgerüchen
0800/4267342

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit,
dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem
Verantwortungsbereich der Gasversorgung Wismar Land GmbH vorhanden
sind.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Hüniger

Geschäftsführer:
Andre Bochor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gügelow

Registernummer:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:
DE137437545

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig

keine Bedenken, da keine Betroffenheit

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

07
Gasversorgung Wismar Land GmbH

Anmerkungen:

Beachten Sie das eventuelle Vorhandensein von Leitungen anderer regionaler bzw. überregionaler Versorger.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung vom 04.08. bis zum 05.09.2017

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern nachfolgende Hinweise oder Anregungen geäußert:

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Björn-Ole Peters und Carola Schreiber

---Ursprüngliche Nachricht---

Von: Carola Schreiber [mailto:Carola.Schreiber@amk.de]

Gesendet: Montag, 21. August 2017 11:41

An: Silke Plieth

Betreff: Eingabe gegen Bebauungsplan Dorf Triwalk

Sehr geehrte Frau Plieth,

herzlichen Dank für das Gespräch letzte Woche Donnerstag!

Hiermit stellen wir, Herr Björn-Ole Peters und Frau Carola Schreiber, eine Eingabe gegen den aktuellen Bebauungsplan des Grundstückes 18/5 in Dorf Triwalk.

Wir möchten damit erwirken das die geforderte Neuanpflanzung von insgesamt 19 Bäumen umgewandelt wird in eine Heckenpflanzung am Waldrand. Diese Eingabe betrifft ebenfalls das Grundstück 18/6, welches Herr Stefan Immecke kaufen wird. Auch er bittet um Umwandlung der Vorgaben.

Bei Rückfragen können sie sich gerne an mich wenden.
Telefonisch erreichen Sie mich unter der: 0162 9196314

Mit freundlichen Grüßen

Björn-Ole Peters & Carola Schreiber

Der Eingabe wird gefolgt, die Kompensation erfolgt nun durch Ersatz der auf den Grundstücken vorhandenen Fichtenreihe durch eine 60 m lange und 8 m breite dreireihige Hecke aus heimischen Straucharten.

ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE LÜBOW FÜR DEN ORTSTEIL TRIWALK, FLURSTÜCK NR. 18/4



UMWELTRELEVANZ UND EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ

STADT LAND FLUSS mbB Hellweg & Höpfner
Dorfstraße 6
18211 Rabenhorst

Stand: 16.10.2017

Inhalt

1. Anlass und Aufgabe.....	3
2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
3. Übergeordnete Planung und Informationen	5
4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung.....	7
5. Kompensationsmaßnahme	9

1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Lübow im Landkreis Nordwestmecklenburg plant in der Ortschaft Triwalk das Flurstück Nr. 18/4 durch Satzungsänderung für zwei zukünftige Wohnbauvorhaben freizugeben.

Da für dieses Vorhaben kein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, ist es nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es ist zu prüfen, ob umweltrelevante Schutzgüter von der Vorhabenumsetzung betroffen sind.

In diesem Zusammenhang ist zu ermitteln, inwieweit das Vorhaben einen kompensationspflichtigen Eingriff generiert.

2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes

Das Planungsgebiet liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, in der Gemeinde Lübow südöstlich von Wismar in der Ortslagen Triwalk.

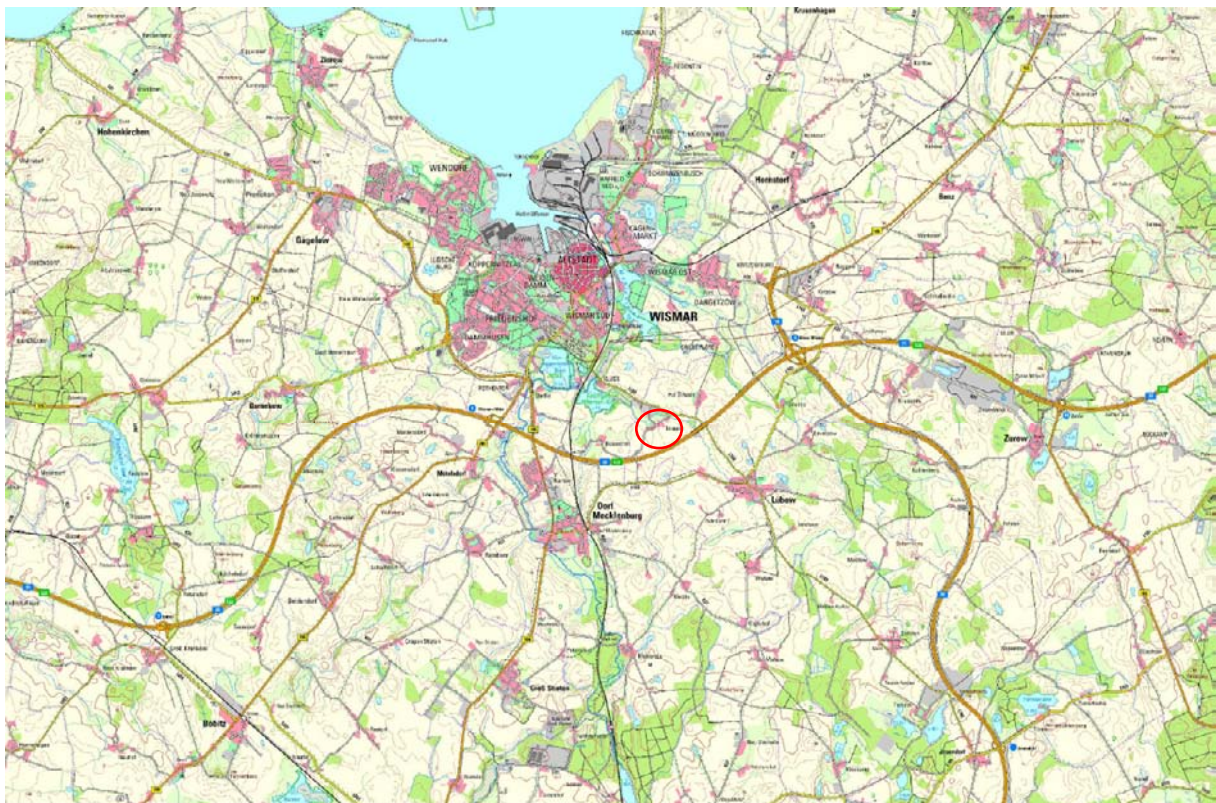


Abbildung 1: Übersicht über die Lage der Vorhabenfläche (rot). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

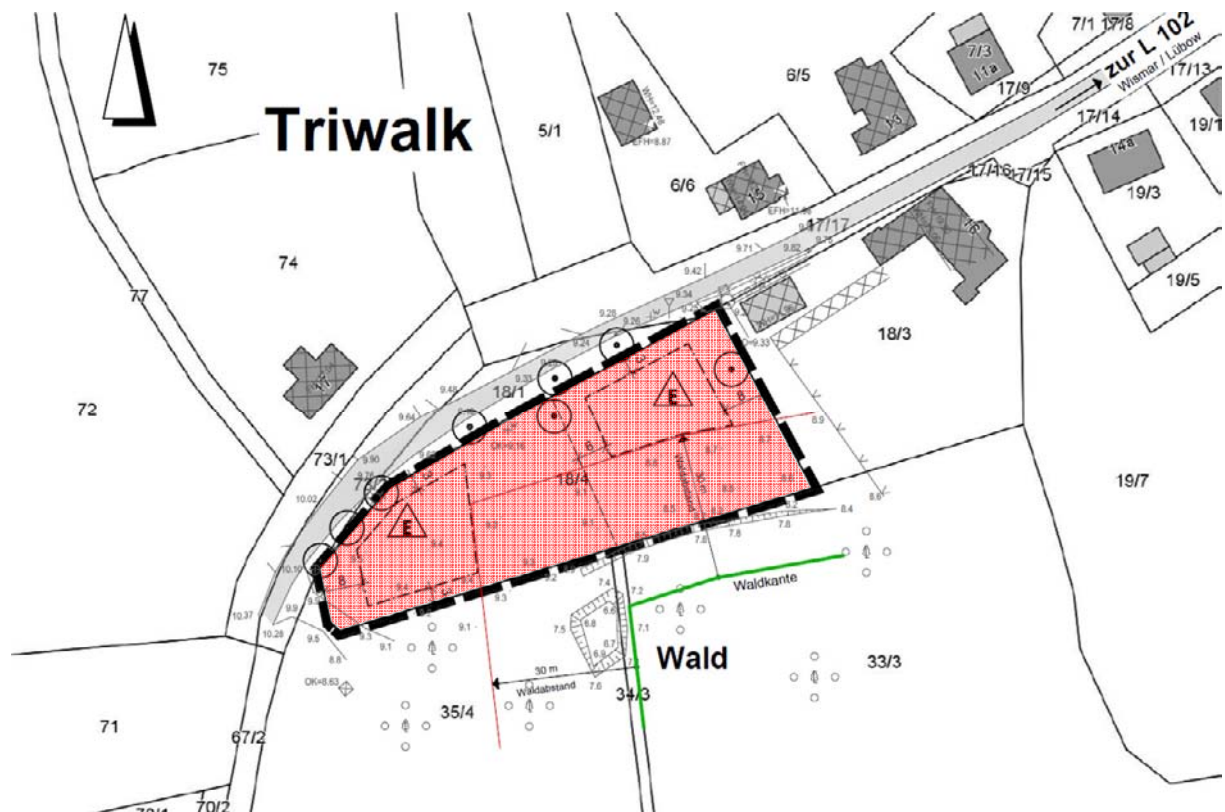


Abbildung 2: Satzung der Ortslage Triwalk mit Kennzeichnung des Flst. 18/4 (rot).

Die Fläche des geplanten Vorhabens befindet sich am Westrand der Ortschaft Triwalk. Die Fläche soll zukünftig durch eine Satzungsänderung als Wohnfläche dienen. Auf Grundlage der umgebenden Bebauung kann eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 angenommen werden. Das Flurstück hat insgesamt eine Größe von 3.066m², hiervon werden unter Zugrundlegung der o.g. GRZ als Orientierungshilfe max. 1.266,40m² für die zukünftige Bebauung beansprucht.

Der Bereich wird auf Grundlage der Erfassungen vom 06.04.2016 und 03.05.2017 dem Biotoptyp „Artenarmer Zierrasen“ zugeordnet. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere jüngere Laub- und Nadelbäume, die jedoch weitestgehend erhalten bleiben. Nach Norden hin angrenzend befinden sich mehrere Eschen sowie ein Eschenahorn, die eine Baumreihe zur Straße bilden und demzufolge nach §19 NatSchAG MV gesetzlich geschützt sind. Diese Baumreihe bleibt erhalten¹. An der westlichen Grundstücksgrenze, zum Feldweg hin, stehen eine junge Rotbuche (Stammdurchm. ca. 10 cm) und ein Apfelbaum (Stammdurchm. ca. 30 cm). Zum Nachbargrundstück nach Osten hin befinden sich ein ca. 40 – 50-jähriger Walnussbaum (Stammdurchm. ca. 40 cm) und in Straßennähe eine junge Esche (ca. 20-jährig, Stammdurchmesser ca. 20 cm), **wobei der Walnussbaum nach §18 NatSchAG MV gesetzlich geschützt und demzufolge zu erhalten ist**. Innerhalb des Vorhabenbereiches stehen insgesamt 4 junge Fichten und 5 weitere, ebenfalls junge Laubgehölze mit Stammdurchmessern von 5 – 10 cm. Nach Süden begrenzt das Grundstück eine zweireihige Fichtenhecke. Diese ist in der westlichen Hälfte ca. 20-jährig, in der östlichen dagegen deutlich jünger und niedriger.

Südlich des Grundstücks befindet sich innerhalb eines Hybridpappelwäldchens ein stehendes Kleingewässer, das permanent wasserführend ist und einen untypischen Gehölzsaum (2x Bruchweide, 1x Trauerweide und 1x Silberweide mit Stammschaden) aufweist.

¹ Im Dialog mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde sollte unabhängig von der vorliegenden Satzungsänderung geklärt werden, ob eine Abnahme des schnellwüchsigen und großkronig werdenden, aus Nordamerika stammenden Eschenahorns zugunsten der Ebereschenreihe erfolgen sollte.

Abbildung 3 zeigt einen Luftbildausschnitt der Vorhabenfläche, farblich in grün und braun sind gesetzlich geschützte Gehölz- und Feuchtbiotop gekennzeichnet. Laut Kartenportal ragt die Fläche eines Feuchtbiotops in den Vorhabenbereich hinein. Nach Vorortbegehung konnte festgestellt werden, dass es sich um eine Fehlkenzeichnung handelt. Auch älterer Luftbildaufnahmen ließen nicht darauf schließen, dass das Feuchtbiotop in der Vergangenheit bis in der Vorhabenfläche ragte. Das gekennzeichnete Soll befindet sich außerhalb der Vorhabenfläche innerhalb des Hybridpap-pelwäldchens (Abbildung 3 gelbe Ellipse).

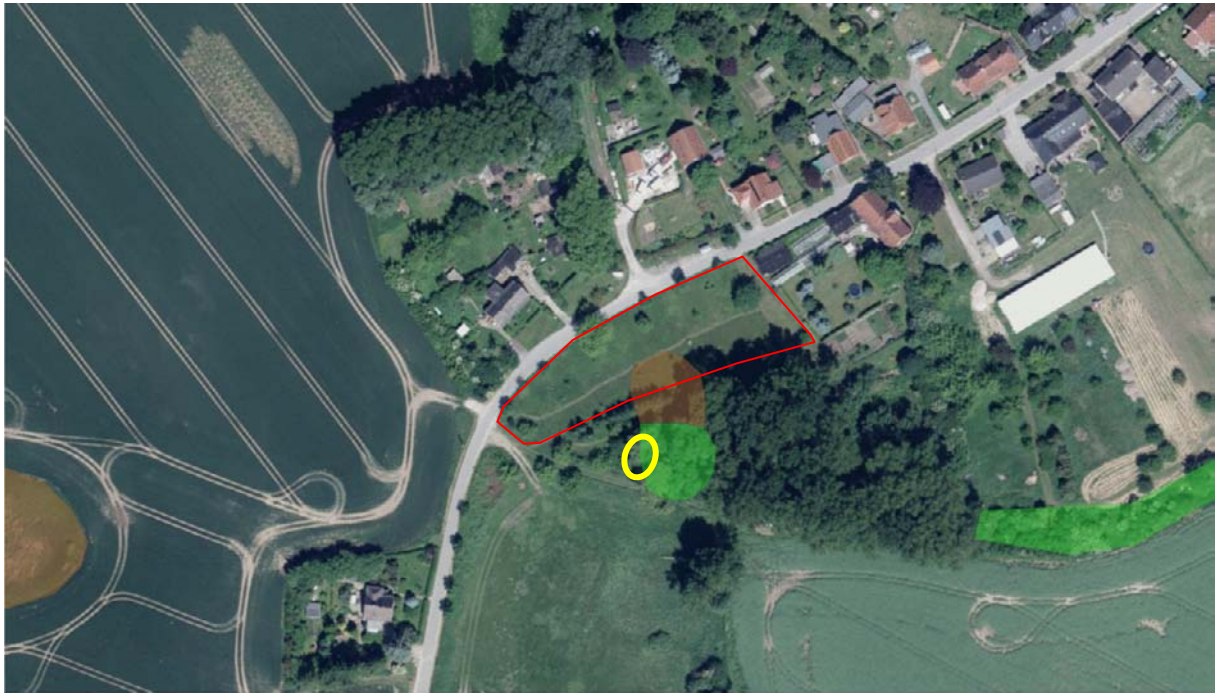


Abbildung 3: Vorhaben im Zusammenhang mit gesetzlich geschützten Biotopen (grün=Gehölzbiotop; braun=Feuchtbiotop) gem. Biotopkataster M-V. Die tatsächliche Lage und Größe des Kleingewässers wird durch die gelbe Ellipse angezeigt. Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2017.

3. Übergeordnete Planung und Informationen

Entwurf Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011



Abbildung 4: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP Westmecklenburg 2011, Pfeil = Lage des geplanten Vorhabens.

Laut RREP Westmecklenburg liegt das Vorhabengebiet nördlich der Bundesautobahn 20, einer überregionalen Infrastruktur. Die Umgebung des Planbereiches liegt in einem Vorbehaltsbereich der Landwirtschaft und im Tourismusentwicklungsraum.

Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg 2008

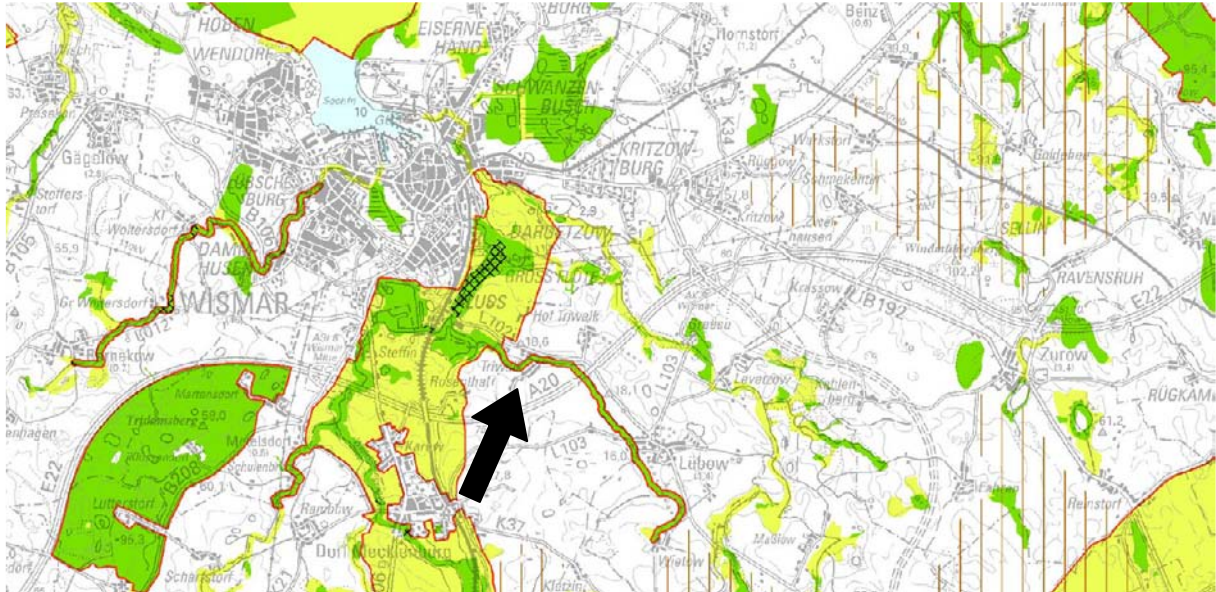


Abbildung 5: Vorhaben im Zusammenhang mit der Raumentwicklung, Quelle: Plankarte IV GRLP Westmecklenburg 2008.

Nördlich und westlich der Ortschaft Triwalk befinden sich Bereiche mit herausragender und besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und den Biotopverbund, in Abbildung 5 grün und gelb dargestellt. Der Vorhabensbereich selbst ist jedoch schraffurlos.

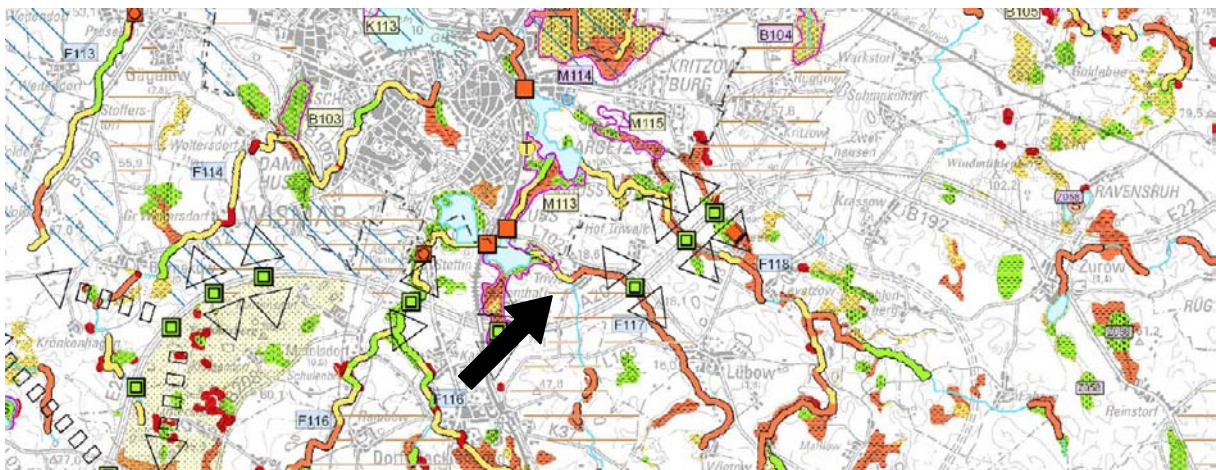


Abbildung 6: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen, Quelle Plankarte III Maßnahmen GLRP Westmecklenburg 2008.

In der Umgebung des Vorhabensbereiches sind mehrere Maßnahmen an naturfernen Fließgewässern verzeichnet, zudem sind im Bereich der A20 an Passagebauwerken die Wanderkorridore für Zielarten freizuhalten. Die Umgebung der Siedlung Triwalk ist gekennzeichnet mit einer Schraffur für Maßnahmen zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft.

Der Vorhabensbereich selbst ist ausgespart von Schraffuren und somit auch nicht Teil von geplanten Maßnahmen.

4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung

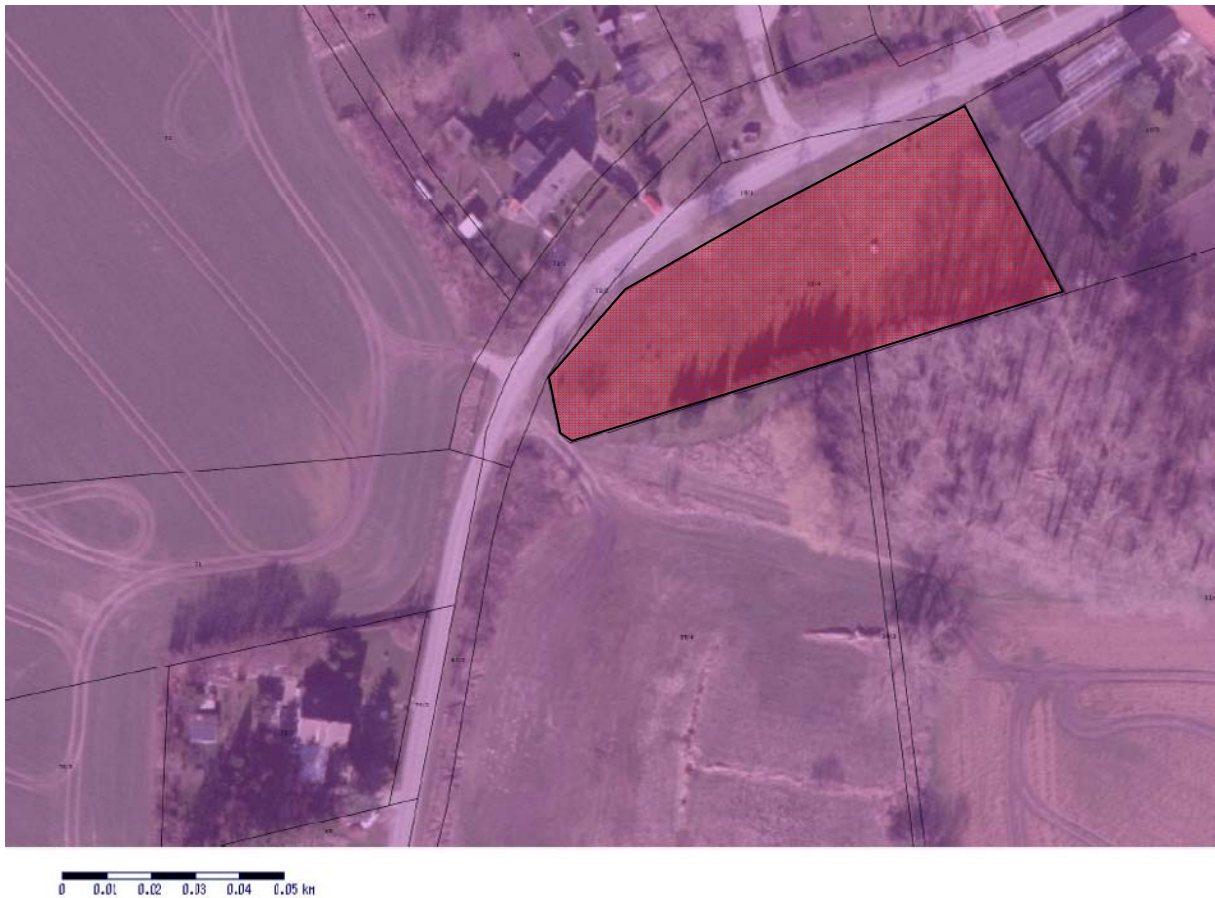


Abbildung 7: Luftbild, rot=Planfläche, Kartenportal Umwelt M-V 2017.

Im Zusammenhang mit der Umwandlung von artenarmen Zierrasen in Bauland ergeben sich vorhabenbezogene, erhebliche und somit kompensationspflichtige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Dieser Sachverhalt wird nachfolgend unter Heranziehung der Methodik „Hinweise zur Eingriffsregelung in M-V“ (HZE M-V) untermauert.

Die vorgenannte Methodik verfolgt den biotopbezogenen Ansatz bei der Ermittlung von Eingriffen. Ausschlaggebend ist dabei die anteilige Größe der jeweils betroffenen Biotoptypen. Deren ökologische Wertigkeit fließt in die Bewertung der Intensität des Eingriffs und die Bemessung des daraus resultierenden Kompensationsbedarfs ein.

Insgesamt beträgt die Vorhabenfläche 3.066 m². Der hilfswise Ansatz einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung. Insofern ist von einer bebaubaren Maximalfläche von ca. 1.226 m² auszugehen. Die Baufelder befinden sich im Nordosten und im Westen des Flurstücks. Die in diesem Bereich befindlichen, älteren Großbäume bleiben vom Vorhaben unberührt.

Die in Anlage 9, Tabelle 2 HZE M-V pro Biotoptyp aufgeführten Wertstufen RF (Regenerationsfähigkeit) und RL (Rote Liste der Biotoptypen der BRD) fließen (mit dem jeweils höheren Wert) in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein. Betroffen ist ausschließlich der Biotoptyp Artenarmer Zierrasen (PER). Dieser Biotoptyp weist gem. Anlage 9 HZE M-V keine Wertstufe in den Kategorien Regenerationsfähigkeit und Rote Liste Biotoptyp der BRD auf und wird demzufolge mit 0 eingestuft. Die Zuordnung von Werteinstufung (Wert RF oder RL) und Kompensationserfordernis ist mithilfe von Anlage 10, Tab. 2 HZE-MV (siehe nachfolgende Tabelle 1) möglich.



Abbildung 8: Zustand des Ausgangsbiootyps artenarmer Zierrasen am 03.05.2017. Die vorgesehene Bebauung beansprucht die nach Süden von einer doppelreihigen Fichtenhecke und zur Straße hin von Ebereschen begrenzte Fläche.

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkungen
0 ¹	0 - 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln.
1	1 - 1,5 fach	Bei der Werteinstufung 1, 2, 3 oder 4 sind Kompensationserfordernisse in ganzen oder halben Zahlen zu ermitteln
2	2 - 3,5 fach	
3	4 - 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	
		Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Werteinstufung und Kompensationserfordernis gemäß Anlage 10, Tabelle 2 HZE M-V. Quelle: HZE M-V 1999, unverändert.

Das Kompensationserfordernis wird auf 0,5 festgesetzt (Spanne 0-0,9), da sich der Vorhabenbereich einerseits nicht innerhalb der Bebauung sondern am strukturreichen Siedlungsrand befindet, sich aber andererseits auch nicht durch eine ökologisch hochwertige Ausprägung auszeichnet.

Aus der möglichen Vollversiegelung ergibt sich ein Zuschlag von 0,5.

Gemäß Anlage 10 Tabelle 4 wird ein Korrekturfaktor von 0,75 für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad angesetzt, da der Abstand des Vorhabens zu Störquellen ≤ 50 m (Straße, Wohnbebauung) beträgt.

Die nicht versiegelbaren Freiflächen werden weiterhin als artenarmer Zierrasen bzw. Ziergarten genutzt, insofern ergibt sich vorhabenbedingt auf der Restfläche keine Änderung des Status Quo im Sinne einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Die nachfolgende Tabelle gibt den Flächenverbrauch und das entsprechende Flächenäquivalent für die Kompensation wieder.

Biotoptyp	Flächengröße in m ²	Wertstufe	Kompensationswert zahl	Versiegelung	Freiraumbeeinträchtigungs grad	Flächenäquivalent für Kompensation in m ²
PER	1226,4	0	0,5	0,5	0,75	920
Gesamt FÄQ in m²:						920

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Für den von der festsetzungsgemäß zulässigen Bebauung ausgehenden Eingriff ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 920 m² FÄQ.

Hinweis: Auf die Ermittlung mittelbarer Beeinträchtigungen umgebender Wertbiotope (Wertstufe ≥ 2) wird verzichtet, da der südlich angrenzende Hybridpappelbestand gem. Anlage 9 HZE M-V eine Wertigkeit von 1 aufweist und westlich bis südwestlich neben Acker insbesondere auch Vorbelastungen in Form einer Ortsverbindungsstraße und einem Wohngehöft existieren (vgl. Abb. 7). Das im Pappelwäldchen befindliche Soll unterliegt indes jetzt schon infolge der Ziergartennutzung auf dem Satzungsgrundstück anthropogener Einflüsse, die infolge der geplanten Bebauung und (dann fortgesetzter) Hausgartennutzung nicht über den Status Quo hinausgehen. Derzeit wird das Soll nach Norden hin durch die dichte Fichtenreihe abgeschirmt, nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahme durch eine dreireihige Heckenpflanzung mit heimischen Laubgehölzen. Die Planung hat indes keinen Einfluss auf die bestehende Vorbelastung am Südrand des Pappelwaldes / Solls durch den hier bestehenden Feldweg, der nachweislich Naherholungszwecken (Spaziergänger mit Hund) dient. Insofern ist nicht davon auszugehen, dass die zukünftigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zu erheblichen (mittelbaren) Beeinträchtigungen von angrenzenden Biotopen der Wertstufe ≥ 2 (hier: ausschließlich das Soll im Pappelwäldchen) führen werden.

5. Kompensationsmaßnahme

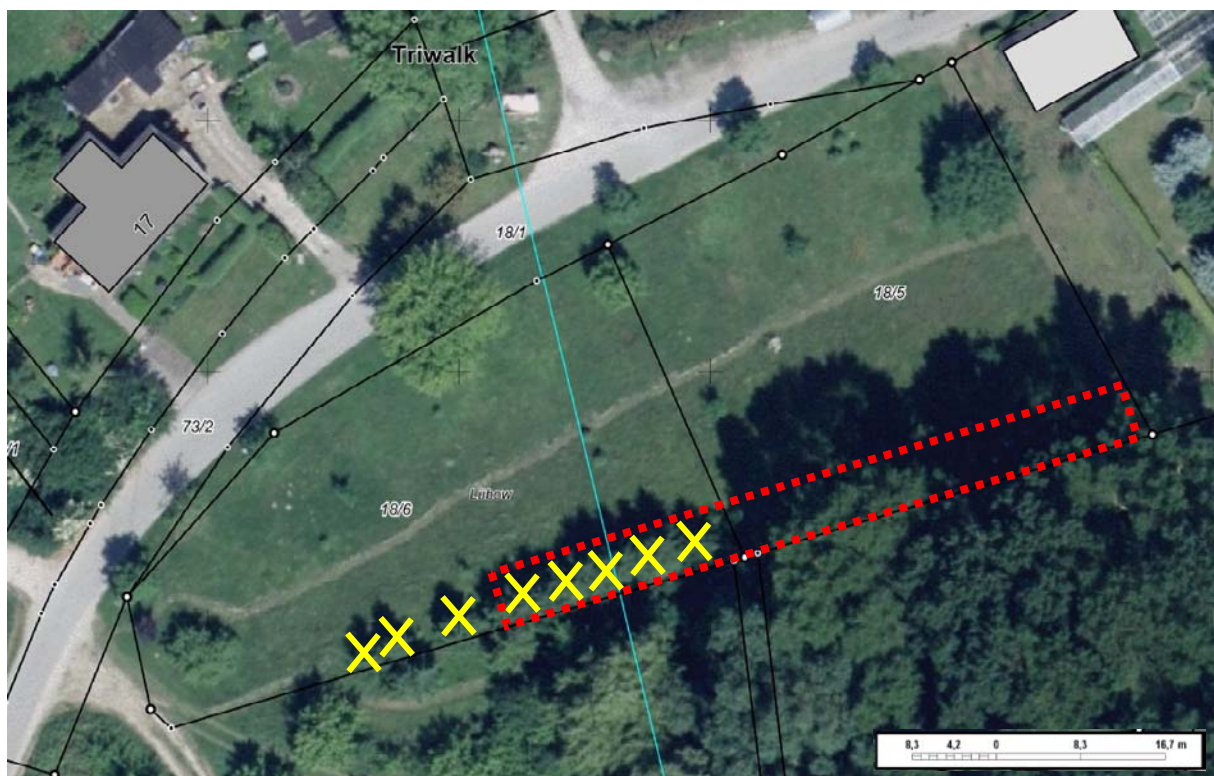


Abbildung 9: X = zu entfernende Fichten, rote Umrandung = Pflanzfläche dreireihige Hecke, B = 8 m, L = 60 m). Kartengrundlage: www.gaia-mv.de 2017.

Auf dem 3.066 m² großen Grundstück verbleibt eine mind. 1.840 m² große unbebaute Fläche, die als Garten erhalten bleibt bzw. neu gestaltet wird. Es bietet sich an, die am Südrand des Grundstücks befindliche, nicht standortgerechte Fichtenreihe zu entfernen und durch Pflanzung einer dreireihigen Hecke (Breite = 8 m, Länge = 60 m) aus einheimischen Straucharten zu ersetzen, die sich dann auch entlang des Südrandes von Flurstück 18/6 fortsetzt.

Folgende Gehölzarten, –qualitäten und –anteile sind zu verwenden:

Sträucher, Qualität 60/100, 2x verpflanzt, Wurzelware

- Schlehe (*Prunus spinosa*) 20 %
- Ein-/Zweiggriffliger Weißdorn (*Crataegus spec.*) 10 %
- Strauchhasel (*Corylus avellana*) 15 %
- Hundsrose (*Rosa canina*) 10 %
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) 15 %
- Blut-Hartriegel (*Cornus sanguineum*) 10 %
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) 15 %
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) 5 %

Die Sträucher sind innerhalb einer Pflanzung homogen zu mischen, wenngleich bei Schlehe und Strauchhasel auch Gruppen von bis zu 4, bei den übrigen Straucharten von bis zu 2 Pflanzen möglich sind. Schlehe und Hundsrose sind bevorzugt in der Südhälfte jeder Pflanzung zu verwenden.

Die aufgeführten Pflanzqualitäten entsprechen den qualitativen Mindestanforderungen gem. Anlage 9, HZE M-V. Pflanz- und Reihenabstand betragen gleichermaßen 1,5 m, um ein gleichmäßig gutes Anwachsen aller Gehölze gewährleisten zu können (Konkurrenzstarke Gehölze unterdrücken bei geringeren Pflanzabständen insbesondere an extremeren Standorten mitunter sehr erfolgreich den Aufwuchs der Nachbarpflanzen). Die ökologische Wertigkeit der Maßnahme wird hierdurch nicht beeinträchtigt, sondern durch das hierdurch begünstigte Anwachsen in den ersten Jahren gefördert.

Die Pflanzflächen sind mit bodenverbessernden Maßnahmen (z.B. Einarbeitung Kompost) vorzubereiten. Im Rahmen der 3-jährigen Gewährleistungspflege sind etwaige Pflanzausfälle in gleicher Anzahl, Qualität und Art zu ersetzen, je nach Witterungsverlauf 4 – 6 Gießgänge pro Jahr mit minimal 20 l Wasser pro Pflanze und Gießgang einzukalkulieren.

Laut Anlage 11 HZE M-V, Punkt I.-4. ist für eine mehrreihige Hecke die Wertstufe 2 anzusetzen. Die Hecke wird mittelfristig zur Ausbildung eines Waldsaums führen. Die Maßnahme greift den Hinweisen des Forstamtes Grevesmühlen auf, durch Ersatz der Fichtenreihe durch Anlage heimischer Sträucher den Aufwuchs von Waldbäumen innerhalb des 30 m Abstandes, d.h. eine Verkürzung des hier maßgeblichen Waldabstandes zu den Baufeldern zu vermeiden. Gleichzeitig führt die Maßnahme zur Gestaltung eines naturnahen Übergang zwischen Wald und Hausgarten.

Die dreireihige Pflanzung beansprucht einschl. wuchsbedingter seitlicher Ausdehnung der Gehölze eine Breite von 8 m. Mit einer Länge von 60 m ergibt sich eine Pflanzfläche von 480 m². Mit einer Kompensationswertzahl von 2,0 ergibt sich in Anlehnung an die HZE M-V für die **Anlage der Hecke ein Gesamtkompensationswert von**

480 m² x KWZ 2,0 x LF 1,0 = 960 m² FÄQ.

Der Eingriff (920 m² FÄQ) kann somit auf dem Grundstück mittels Ersatz der vorhandenen Fichtengehölze durch die Pflanzung einer waldrandnahen Hecke ausgeglichen werden.