

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2019-0966 Status: öffentlich Aktenzeichen:	
Federführend: Bauamt	Datum: 24.09.2019 Einreicher: Bürgermeisterin	
Ergänzungssatzung OT Triwalk, Flurst. 11/8 (teilw.), 17/21, 17/22 Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Beratung Ö / N	Datum	Gremium
Ö	22.10.2019	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Lübow
Ö	19.11.2019	Gemeindevertretung Lübow

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lübow beschließt die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für das Gebiet: Ortsteil/ Gemarkung Triwalk, Flur 2, Flurstücke Nr. 11/8 (teilw.), 17/21 und 17/22.
2. Planungsziel ist die Einbeziehung des Gebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Triwalk zur Schaffung von Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung. Das Grundstück liegt innerhalb der Ortslage, nördlich der Dorfstraße und ist im FNP als Wohnbauland dargestellt.
3. Die Entwürfe des Plans und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen und über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen.
5. Die Beschlüsse sind ortsüblich bekanntzumachen.

Sachverhalt:

Die Ergänzungssatzung wird mit dem Planungsziel aufgestellt, eine vorhandene Baulandreservefläche im OT Triwalk für eine Wohnbebauung auszuweisen. Die zentrale Lage des Grundstückes an der Dorfstraße bietet hierfür günstige erschließungstechnische Voraussetzungen, aber auch das Potenzial, die Gestaltung des Dorfbildes durch eine Bebauung aufzuwerten. Das Umfeld der Planung ist bereits durch eine ortstypische Wohnbebauung in Form freistehender Einzelhäuser geprägt. Der Antragsteller hat sich bereit erklärt, alle Kosten, die im Zusammenhang mit der Überplanung entstehen, zu übernehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Übersichtsplan
Entwurf Plan und Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	

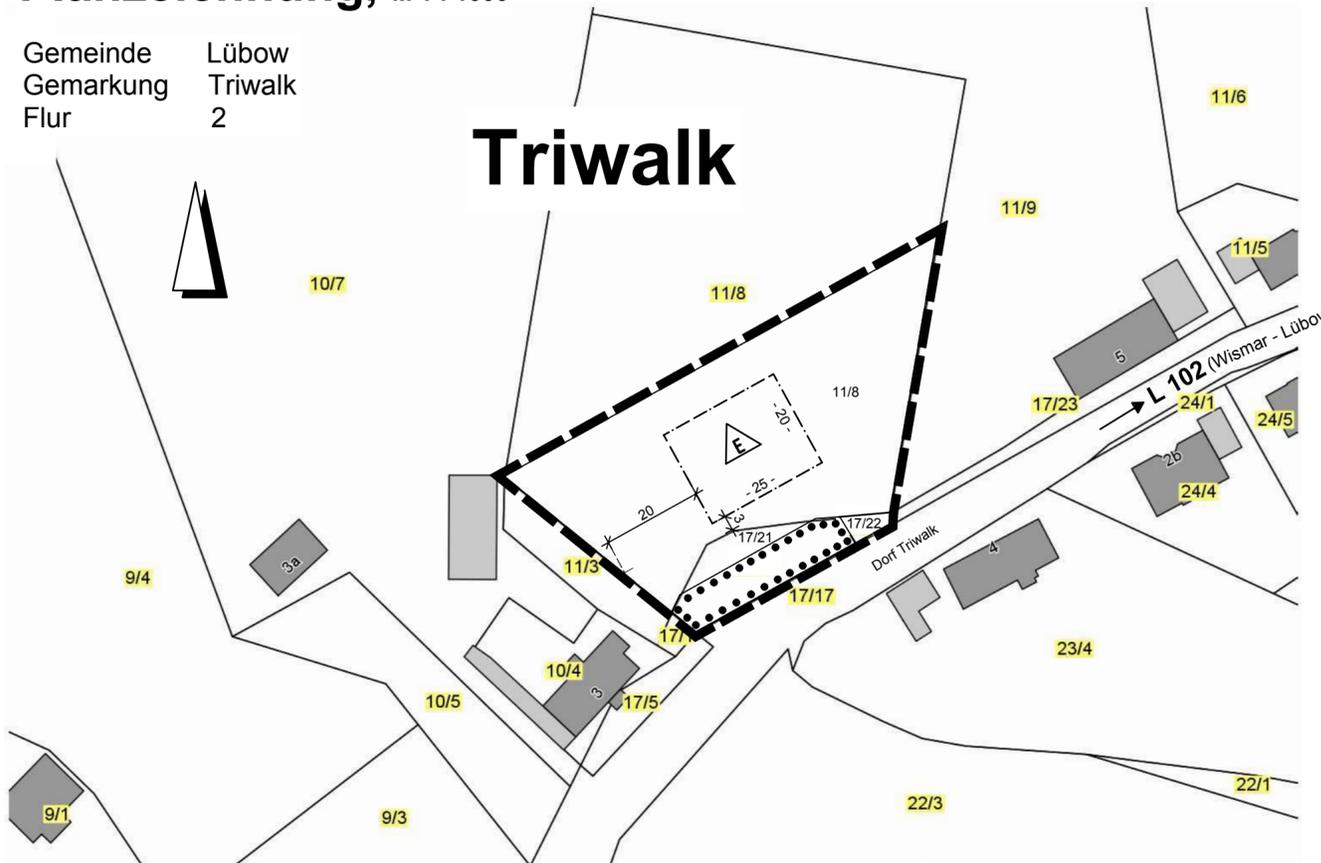
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Ergänzungssatzung der Gemeinde Lübow für das Gebiet Ortsteil Triwalk, Flurstücke Nr. 11/8 (teilw.), 17/21 und 17/22

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Lübow
Gemarkung Triwalk
Flur 2



Planzeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung § 9 (7) BauGB
- Umgrenzung überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- vorh. Flurstücksgrenze
- z.B. 11/8 Nr. des Flurstückes
- nur Einzelhäuser zulässig
- z.B. 3 Maßlinien mit Maßangabe
- zu erhaltende Hecke

Inhaltliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich
(1) 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.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben
(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs.1 und 2 BauGB.
(2) 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:

Es gilt das Pflegeregime entsprechend der Umweltrelevanz und Eingriffsbilanz. Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

§ 5 Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

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.

Ergänzungssatzung der Gemeinde Lübow für das Gebiet Ortsteil Triwalk, Flurstücke Nr. 11/8 (teilw.), 17/21 und 17/22

Präambel:

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, sowie aufgrund des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 18.04.2006 (GVBl. M-V S.102) einschl. aller rechtskräftigen Änderungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Ergänzungssatzung der Gemeinde Lübow für das Gebiet Ortsteil / Gemarkung Triwalk, Flur 2, Flurstücke Nr. 11/8 (teilw.), 17/21 und 17/22 bestehend aus Planzeichnung mit Planzeichenerklärung und den Inhaltlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1.	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am Lübow, den	Der Bürgermeister
2.	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Lübow, den	Der Bürgermeister
3.	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
4.	Der Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung und den Inhaltlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum 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 und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen unter der Internetadresse https://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de bekannt gemacht worden. Lübow, den	Der Bürgermeister
5.	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Lübow, den	Der Bürgermeister
6.	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
7.	Die Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung und den Inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgearbeitet. Lübow, den	Der Bürgermeister
8.	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 https://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 Nr. 11/8 (teilw.), 17/21 und 17/22
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Entwurf

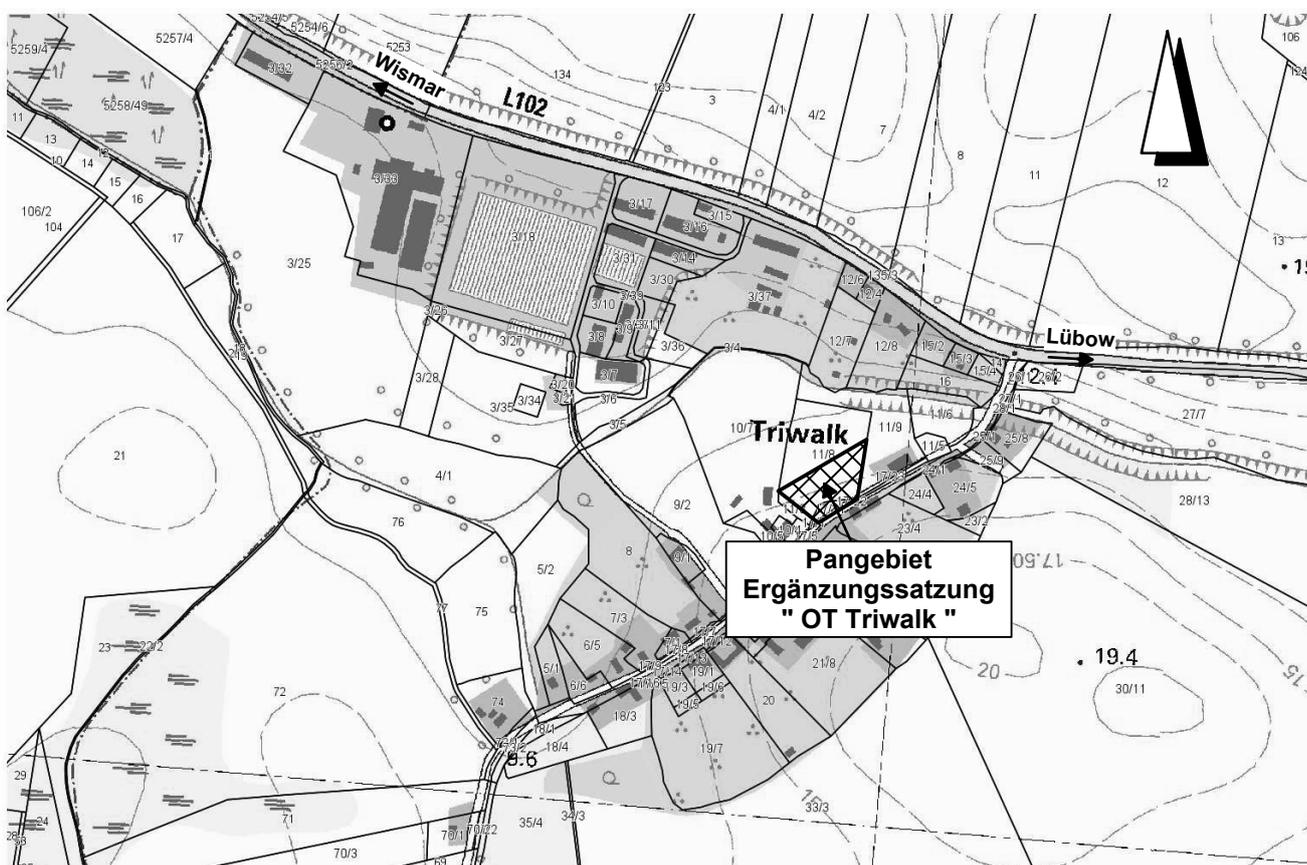
Stand: 10/2019

H/B = 355 / 585 (0.21m²)

Begründung

zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Lübow

für das Gebiet Ortsteil Triwalk, Flurstücke Nr. 11/8 (teilw.), 17/21 und 17/22



Übersichtsplan

Entwurf

Stand: 10/2019

INHALTSVERZEICHNIS

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

Anlage
Umweltrelevanz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

1. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der 2. Ergänzungssatzung der Gemeinde Lübow für das Gebiet Ortsteil Triwalk:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017, BGBl. I S. 3634 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 (GVOBl. 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 Nr. 11/8 (teilw.), 17/21 und 17/22 mit einer Größe von ca. 3200 m² innerhalb der Ortslage von Triwalk nördlich der Dorfstraße.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird

- im Norden durch vorhandene Grünlandflächen
- im Osten und Westen durch bebaute Wohngrundstücke
- im Süden durch die vorhandene Dorfstraße begrenzt.

3. Zielstellung und Grundsätze der Planung

Für ein Gebiet innerhalb der Ortslage von Triwalk wurde am die Aufstellung einer Ergänzungssatzung beschlossen. Planungsziel ist die Einbeziehung einer Baulandreserve 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.

Zurzeit ist dieses Gebiet als Außenbereich zu beurteilen.

Der Geltungsbereich der Satzung wird von bebauten Flächen begrenzt. 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 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 geschützte Heckenpflanzung und Straßenführung, nicht eindeutig bestimmbar ist, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Die zentrale Lage des Grundstückes bietet günstige erschließungstechnische Voraussetzungen für die geplante Bebauung, da es innerhalb der bebauten Ortslage liegt und über die Dorfstraße erschlossen wird. Das Umfeld der Planung ist bereits durch eine typische Wohnbebauung in Form von freistehenden Einzelhäusern geprägt. Eine Komplettierung der vorhandenen Wohnbebauung ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da die typische beidseitige Bebauung an der Dorfstraße fortgeführt wird.

4. Erschließung

Wasserversorgung

Dorf Triwalk wird über ein bestehendes Transportleitungssystem des Zweckverbandes Wismar mit Trinkwasser versorgt.

Der Anschluss an das vorhandene System ist mit dem Zweckverband abzustimmen. Neuverlegungen erfolgen grundsätzlich im öffentlichen Bereich.

Schmutzwasserentsorgung

In Dorf Triwalk betreibt der Zweckverband Wismar ein zentrales Schmutzwassernetz, an das Anschlussmöglichkeit besteht.

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.

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 elektrischer 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

Telekommunikationsanlagen 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 11/8 (teilw.), 17/21 und 17/22 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. 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:

Die Bürgermeisterin