

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2020-1014 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 03.03.2020 Einreicher: Bürgermeisterin
Abwägungs- und Satzungsbeschluss über die Ergänzungssatzung "OT Triwalk, Flurstücke- Nr. 11/8 (teilw.), 17/21 und 17/22" gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	21.04.2020
Gremium	
Gemeindevertretung Lübow	

Beschlussvorschlag:

1. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Ergänzungssatzung „OT Triwalk, Flurstücke- Nr. 11/8 (teilw.), 17/21 und 17/22“ wurden von den Bürgern keine Anregungen vorgebracht.
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 § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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) – einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen, beschließt die Gemeindevertretung die Ergänzungssatzung „OT Triwalk, Flurstücke- Nr. 11/8 (teilw.), 17/21 und 17/22“ innerhalb der Ortslage Triwalk, nördlich der Dorfstraße, 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. Die Bürgermeisterin 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:

Zur Schaffung von Baurecht für ein Einfamilienhaus in Triwalk war die Erarbeitung einer Satzung erforderlich. Das Verfahren wurde durchgeführt. Mit dem vorliegenden Beschluss und seiner Bekanntmachung besteht dann Baurecht.
Sollten Sie noch Fragen dazu haben, können Sie sich telefonisch an Herrn Müller (03841 – 265720) oder an Frau Plieth (01723821955) wenden.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

Prüfung und Abwägung, Plan und Begründung, Eingriffsermittlung

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	

Gemeinde Lübow

Ergänzungssatzung für OT Triwalk, Flurstücke Nr. 11/8 (teilw.), 17/21 und 17/22

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 für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

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

Auskunft erteilt Ihnen Alina Dittmer
Zimmer 2.218 • Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 3040 6311 Fax 03841 3040 86311
E-Mail a.dittmer@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
Grevesmühlen, 06.01.2020



e17. 13. 01. 20

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

Sehr geehrte Frau Plieth,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung für das Gebiet Ortsteil Triwalk, Flurstücke 11/8 (teilw.), 17/1 und 17/2 der Gemeinde Lübow mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 19.11.2019 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

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

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt • SG Untere Naturschutzbehörde • SG Untere Wasserbehörde • SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde • SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement • Straßenbaulasträger • Straßenaufsichtsbehörde
	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr • Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

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

Seite 1/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Alina Dittmer
SB Bauleitplanung

Seite 2/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WS
CID DE46NWM00000033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nachfolgende bauplanungsrechtliche Hinweise gegeben.

I. Allgemeines

Die Ergänzungssatzung entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, welcher an diesem Standort Wohnbaufläche vorsieht.

Mit der Ergänzungssatzung soll die Errichtung von Wohnbaufläche ermöglicht werden, aus einer Fläche die sonst dem Außenbereich zuzuordnen wäre.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Auf Seite 2 Punkt 1 ist eindeutig zu formulieren, dass alle eingeschlossenen, rechtskräftigen Änderungen auf den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses abstellen und nicht auf mögliche zukünftige Änderungen.

III. 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 (Baugesetzbuch, §34 Rn. 123, beck-online).

Da die Anordnung der künftigen Bebauung nicht eindeutig bestimmbar ist, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Das Baufeld sollte so weit wie möglich in Richtung Straße und nach rechts verschoben werden, damit sich die neue Wohnbebauung in die vorhandene Bebauung eingliedern kann. Die ausschlaggebende vorhandene Bebauung ist straßenbegleitend und sollte auch so weitergeführt werden. Es ist zu überprüfen, ob eine Verkürzung des Baufeldes sinnvoll wäre, um einen zu weit entfernten Standort der Wohnbebauung zu vermeiden. Haus Nummer 3a ist im Ortsbild nicht maßgeblich erkennbar und hat somit keinen prägenden Einfluss auf den Standort und kann somit nicht als prägende bauliche Nutzung zur Begründung des Standorts herangezogen werden.



Seite 3/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Die Entwicklung der Satzung aus dem Flächennutzungsplan wird bestätigt.

Der Hinweis zur Formulierung der Rechtsgrundlagen wird beachtet.

Die Anregung zur Verschiebung des Baufeldes zur Eingliederung in die vorhandene Bebauung wird beachtet.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie vorhandener Bewuchs, vorhandene Grundstückszufahrt sowie den Flurstücksgrenzen wurde das Baufenster um 5 m in östliche Richtung verschoben. Die Tiefe des Baufeldes wurde auf 18 m begrenzt. Der Abstand des Baufeldes zur Straße wurde nicht verändert, um eine Beeinträchtigung des vorhandenen Gehölzstreifens entlang der Dorfstraße zu vermeiden.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Inhaltliche Festsetzungen:

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets
Der Ausgleich soll angrenzend am Ort des Eingriffs stattfinden (Flurstück 11/8). Die Herstellung, Finanzierung und Unterhaltung ist durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Bauherren und Gemeinde zu sichern.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

FD Bauordnung und Umwelt

Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Lindemann

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.	
Es bestehen Nachforderungen.	x

1. Eingriffsregelung/Baumschutz:

Bearbeitung Frau Lindemann

Die Abarbeitung der Punkte Eingriffsregelung und Baumschutz weisen wesentliche Mängel auf, insofern wird der vorgelegten Ergänzungssatzung nicht zugestimmt.

Eingriffsregelung

Die Eingriffsfläche wurde mit OBD – Brachfläche der Dorfgebiete angegeben. Die Ansprache ist fachlich nicht korrekt. Entsprechend der Kartieranleitung (LUNG, 2013) gehört die OBD zu dem besiedelten Dorfgebiet (Hauptgruppe 14.5), welches durch einen erhöhten Grad an Versiegelung gekennzeichnet ist bzw. einen engen Zusammenhang mit diesem aufweist.

Seite 4/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WWS
CID DE46NWM00000033673

Der Ausgleich erfolgt nunmehr durch Inanspruchnahme eines Ökokontos und wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen Bauherrn und Gemeinde gesichert.

Unter Berücksichtigung der Anregungen wurde die Eingriffsbewertung und Kompensationsplanung überarbeitet.
Auf die ursprünglich vorgesehene Anlage einer Streuobstwiese wird verzichtet und der ermittelte Ausgleich über die Inanspruchnahme eines der in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone I Ostseeküstenland vorhandenen Ökokontos realisiert.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Für die durch die Planung beanspruchte Fläche trifft dies jedoch nicht zu, da es sich lediglich an einen Siedlungsbereich angrenzende Fläche handelt. Der Biotoptyp ist entsprechend in RHU – ruderaler Staudenflur zu ändern.

Laut § 15 Abs. 1 BNatSchG ist die Vermeidung von Beeinträchtigungen zu prüfen. Hier insbesondere in Hinblick auf die Minimierung von vollversiegelten Flächen z. B. durch die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise für Wegeflächen/Zufahrten. Diesbezügliche Betrachtungen sind in den Unterlagen zu ergänzen und in den Festsetzungen aufzuführen.

Dem Umweltbericht ist ein Bestandsplan der Biotoptypen in einem geeigneten Maßstab beizufügen. Ebenfalls sind die Wirkzonen nach Pkt. 2.4 der HzE sowie die relevanten gesetzlich geschützten Biotope sowie Biotoptypen ab Wertstufe 3 darzustellen. Die Berechnung der Funktionsbeeinträchtigung ist vollumfänglich vorzunehmen.

Entsprechend der HzE ist die Anlage von Streuobstwiesen nur auf Acker bzw. Intensivgrünland möglich. Vorliegend handelt es sich jedoch um eine Ruderalfläche. Insofern wird die Kompensationsmaßnahme nicht akzeptiert. Es sind vor Satzungsbeschluss anererkennungsfähige Kompensationsmaßnahmen auszuweisen und in den Festsetzungen konkret aufzuführen.

Sollte der Ausgleich über ein Ökokonto erfolgen ist den Planunterlagen die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme beizufügen (§ 9 Abs. 3 Ökokontoverordnung - ÖkoKtoVO M-V). In Bezug auf die Inanspruchnahme eines nach § 12 Abs. 5 NatSchAG M-V anerkannten Ökokontos ist die UNB nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren. Die Höhe der Kompensationsflächenäquivalente ist festzusetzen. Ebenfalls ist das Ökokonto zu benennen. Nach Satzungsbeschluss wird durch die UNB die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

Baumschutz

In den Unterlagen wurden keine Aussagen zu gesetzlich geschütztem Baumbestand getroffen.

Dieser ist in der Planzeichnung unter Ausweisung des jeweiligen Wurzelbereichs (Kronentraufe + 1,5 m) darzustellen.

Seite 5/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WWS
CID DE46NWM00000033673

Der Hinweis zur Vermeidung der Beeinträchtigung des Bodens durch Minimierung der Vollversiegelung von Flächen wird in die Begründung aufgenommen.

Da es sich um eine Ergänzungssatzung handelt, ist kein Umweltbericht erforderlich. Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wurde eine Umweltrelevanz und Eingriffs- Ausgleichsbilanz erstellt. Im Ergebnis der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass sogenannte mittelbare Beeinträchtigungen von Wertbiotopen bzw. gesetzlich geschützten Biotopen nicht erheblich sind und keiner Kompensation bedürfen.

Die Reservierung der Ökokontenmaßnahme wurde durch den Bauherrn veranlasst.

Im Geltungsbereich der Satzung ist kein gesetzlich geschützter Baumbestand vorhanden. Das festgesetzte Baufeld ist gehölzfrei, der nördliche Bereich weist einen lockeren Gehölzbestand mit Obstbäumen auf.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Bau- oder anlagenbedingt Beeinträchtigungen (z.B. Überbauung/Abgrabungen/Aufschüttungen) im Wurzelbereich sind durch in den Festsetzungen aufgeführte Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen.

2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete:

Bearbeitung Frau Basse

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

3. Artenschutz:

Bearbeitung Herr Höpel

Sofern folgende Auflagen gesichert und umgesetzt werden, ergeben sich derzeit keine entgegenstehenden artenschutzrechtlichen Belange:

1. Sofern Fällarbeiten erforderlich werden, sind diese gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG jeweils nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 zulässig.
2. Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraums 01.03 – 31.08. Bauarbeiten sind nur dann ganzjährig möglich, wenn die Baufeldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 01.03. erfolgt ist und das Baufeld während der o.g. Brutzeit vegetationsfrei bleibt.
3. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine Niststätten von Brutvögeln vorkommen und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Die vorgelegten Unterlagen enthalten keinerlei Aussagen zu möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheiten, sodass derzeit das Eintreten artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund des Umfangs und der konkreten örtlichen Situation, kann bei Einhaltung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen die Planung mitgetragen werden. Diese sind notwendig um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen auszuschließen.

Seite 6/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWIM00000033673

keine Betroffenheit

Die Auflagen werden in die Textlichen Hinweise aufgenommen, diese sind Bestandteil auf dem Plan.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Grundlage für die Auflagen bilden dabei Angaben zu den in Mecklenburg-Vorpommern heimischen Vogelarten, siehe LUNG-Tabelle vom 8.11.2016, welche u.a. Angaben zu den Brutzeiten enthält.

Die Auflage 3 ist als Möglichkeit anzusehen, abweichend von den Auflagen ggf. flexibler zeitlich agieren zu können, setzt aber eine gutachterliche Erfassung und Abstimmung mit der zuständigen Behörde voraus.

Die o.a. Auflagen sind in die Satzung, Teil B-Text, mit zu übernehmen.

4. Biotopschutz/SPA:
Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Europäische Vogelschutzgebiete (SPA)

Ein SPA ist nicht betroffen.

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Lt. Biotopverzeichnis und Umweltbericht führ die Planungsabsicht nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope.

5. Natura 2000/ GqB
Bearbeitung Herr Höpel

Ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist durch die Satzung nicht betroffen.

Rechtsgrundlagen und andere Quellen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

HZE, 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung - Neufassung, Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

LUNG, 2013: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, 3. Erg., überarb. Aufl. - Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Heft 2/2013

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung

Seite 7/12

keine Betroffenheit

keine Beeinträchtigung

keine Betroffenheit

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

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.



Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.



Triwalk befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof. Eine ergänzende Wohnbebauung widerspricht nicht dem Schutzziel. Die Erschließung zur Trinkwasserversorgung und zur Schmutzwasserentsorgung ist für den dargestellten Satzungsbereich durch den Zweckverband Wismar gesichert. Die Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung sind in der Begründung unter Punkt 4. Erschließung - Niederschlagswasser hinreichend erörtert und zu beachten.

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Seite 8/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWIM00000033673

keine Bedenken

Der Hinweis, dass sich Triwalk in der TWSZ III der Wasserfassung Wismar-Friedrichshof befindet, wird in der Begründung ergänzt.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

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.	X

Die Ergänzung folgender Inhalte unter Hinweisen und der Begründung wird vorgeschlagen:

1. Entsorgung von Abfällen der Baustelle
Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung vorbereitet werden. Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) zur Durchführung und Dokumentation sind zu beachten. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
2. Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen
Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.
3. Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.
Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Seite 9/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WWS
CID DE46NWM00000033673

keine Bedenken

Die gegebenen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

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

Die Ergänzung folgender Inhalte unter Hinweisen und der Begründung wird vorgeschlagen:

1. Auskunft aus dem Altlastenkataster

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Seite 10/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NW00000033673

keine Bedenken

Die gegebenen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

Arbeitsgrundlagen:

- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

Untere Immissionsschutzbehörde: #Herr Krüger / Frau Hendler#

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.	

Untere Denkmalschutzbehörde

Es sind keine Bau- und/oder Bodendenkmale nach heutigem Erkenntnisstand betroffen.

Hinweis:

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

Seite 11/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 5599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE51 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

keine Bedenken

keine Bedenken

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Erkenntnisstand keine Bau- und/oder Bodendenkmale.

Der Hinweis zum Verhalten beim Antreffen von sogenannten Zufallsfunden ist Bestandteil auf dem Plan.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

01
Landkreis Nordwestmecklenburg

FD Bau und Gebäudemanagement
Straßenaufsichtsbehörde

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

Straßenbaulastträger

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

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Nach Durchsicht der digitalen Planungsunterlagen bestehen zur oben genannten Ergänzungssatzung von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken.
Gesunde Wohnverhältnisse bei der angrenzenden Wohnbebauung müssen erhalten bleiben.

keine Einwände

keine Einwände

keine Bedenken

Seite 12/12

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

**02
Zweckverband Wismar**

Zum Zeitpunkt der Prüfung lag keine Stellungnahme vor.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

03
edis



EDIS Netz GmbH, Postfach 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree

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



234E.DIS Netz GmbH
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Robert Lange
T 038294 75-282
F 038294 75-206
norbert.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-0-

Neubukow, 12. Dezember 2019

**Aufstellung der Ergänzungssatzung „Ortsteil Triwalk
Flurstücke – Nr. 11/8 (teilw.) 17/21 und 17/22“ der Gemeinde Lübow**

Bitte stets angeben: Upl/19/32

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. 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 umfangreiche 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 Bock
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351013

Gläubiger Id: DE622200000175587

Deutsche Bank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00
BIC DEUTDE33HAN

Commerzbank AG
Fürstenwalde/Spree
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00
BIC COBADE33HAN

1/2

keine Bedenken, - Hinweise:

Die Hinweise werden wie folgt beachtet:

Die allgemeinen Hinweise zum Schutz der Kabel werden in die Begründung aufgenommen und sind durch den Bauherrn zu beachten.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

03
edis



- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf;

Nach Antragstellung unterbreiten wir dem Erschließungsträger ein Kostenangebot 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 Baumbepflanzungen 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 Baumstandorte eingetragen sind.

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.

Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteigrabetiefen 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


Raik Bessert

Anlage:
Lageplan

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

04
Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
01059 Dresden

Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen

Am Wehberg 17

23972 Dorf Mecklenburg

REFERENZEN vom 5. Dezember 2019, Frau Kruse
ANSPRECHPARTNER PTI 23, PPb 5 Ute Glaesel AZ: PLURAL 268338 / 87749808
TELEFONNUMMER 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de
DATUM 19. Dezember 2019
BETRIFFT Aufstellung der Ergänzungssatzung "Ortsteil Triwalk", Flurstücke-Nr. 11/8 (teilw.) 17/21 und 17/22 der Gemeinde Lübow

Sehr geehrte Frau Kruse,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin 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:

Anbei die Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom.

Gegen die Ergänzungssatzung der Gemeinde Lübow haben wir keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände.

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrensenservice der Telekom telefonisch unter der Service-Rufnummer 0800-3301903 (Anruf zum Nulltarif) beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung offiziell vergebene Wohnadresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen nicht bearbeitet werden.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Str. 78, 01445 Radebeul | Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin
Postanschrift: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin
Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 658 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBK1DEFF
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldemits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Völkler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

123 057 19 00P

keine Bedenken, Hinweise:
Die Hinweise werden wie folgt beachtet:

Die Hinweise zum Schutz der vorhandenen TK-Linien werden in die Begründung aufgenommen und sind durch den Bauherrn zu beachten.

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

04
Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 19.12.2019
EMPFÄNGER Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen
SEITE 2

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Ute Glaesel

**Ute
Glaesel**
Digital
unterschieden
von Ute Glaesel
Datum:
20191219
08:50:21 +01'00'

Anlagen

1 Lageplan M1:500

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

05
Gasversorgung Wismar Land GmbH



Leitungsauskunft

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

Gasversorgung Wismar
Land GmbH

Team Gägelow
Bellevue 7
23968 Gägelow

leitungsauskunft-mv@
hansegas.com
T 03841-6261-4420
F 03841-6261-4450

09.12.2019

Reg.-Nr.: 366204 (bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Entwurf zur Ergänzungssatzung --Ortsteil
Triwalk Fl.stk.: 11/8 (teilw.), 17/21 u. 17/22--,
hier: TöB

Ort: Gemeinde Lübow OL Triwalk, Dorf Triwalk

**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

Team Gägelow

Aufsichtsratsvorsitzender:
Christian Bünger

Geschäftsführer:
Andre Bachor

Sitz:
Bellevue 7
23968 Gägelow

Registergericht:
HRB 1888
Amtsgericht Schwerin

USt-Ident:
DE137437545

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

keine Betroffenheit

Stellungnahme von

Prüfung und Abwägung

Bürgerbeteiligung - Öffentliche Auslegung vom 30.12.2019 bis zum 31.01.2020

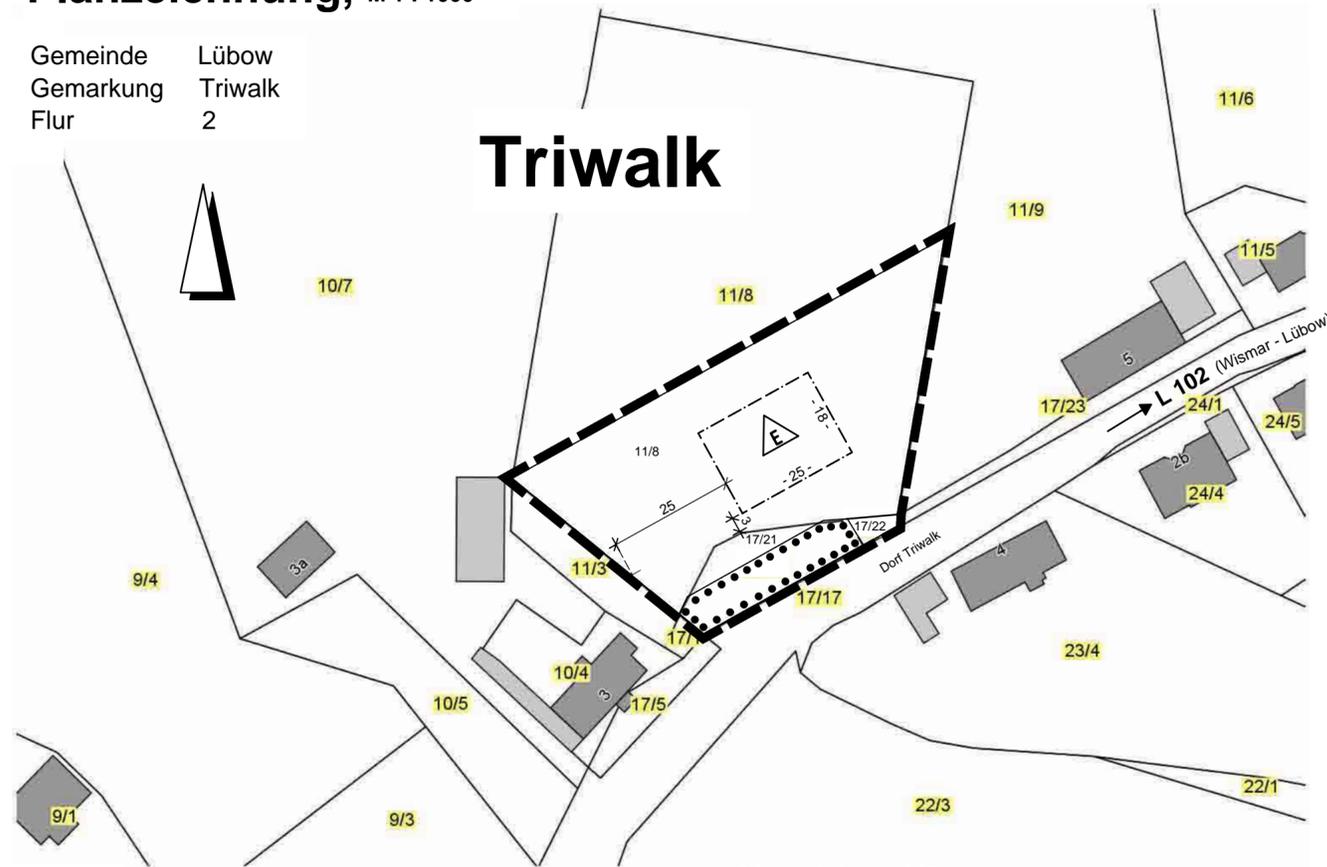
Während der öffentlichen Auslegung wurden von Bürgern keine Hinweise oder Anregungen geäußert.

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



Übersichtsplan

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**
- 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 Inkrafttreten**
- Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Textliche Hinweise

- ° **Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**
Die Eingriffskompensation für den nicht im Plangebiet umsetzbaren Kompensationsbedarf in Höhe von 3.207 m² EFA erfolgt durch Inanspruchnahme eines Ökokontos in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone I Ostseeküstenland. Die Sicherung der landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag zwischen Bauherrn und Gemeinde.
- ° **Altlasten/ Abfall/ Bodenschutz**
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 BGBI I S. 1410, ber. S. 1501, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBI. I S. 466) verpflichtet.
- ° **Bodendenkmale**
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.
- ° **Artenschutz**
Sofern Fallarbeiten erforderlich werden, sind diese gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG jeweils nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Sämtliche Bauarbeiten erfolgen zum Schutz der etwaig in der Fläche brütenden Arten außerhalb des Zeitraumes 01.03.- 31.08. Bauarbeiten sind nur dann ganzjährig möglich, wenn Baufeldfreimachung (Herstellung einer vegetationslosen Rohbodenfläche) vor dem 01.03. erfolgt ist und das Baufeld während der o.g. Brutzeit vegetationsfrei bleibt. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine Niststätten von Brutvögeln vorkommen und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

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:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.11.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt am erfolgt.
Lübow, den Die Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung hat am 19.11.2019 den Entwurf der Ergänzungssatzung mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Lübow, den Die Bürgermeisterin
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Lübow, den Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung und den Inhaltlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.12.2019 bis zum 31.01.2020 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 18.12.2019 und auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg - Bad Kleinen unter der Internetadresse <https://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de> bekannt gemacht worden.
Lübow, den Die Bürgermeisterin
- 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 Die Bürgermeisterin
- 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 Die Bürgermeisterin
- Die Ergänzungssatzung, bestehend aus Planzeichnung und den Inhaltlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Lübow, den Die Bürgermeisterin
- 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 Die Bürgermeisterin

Gemeinde Lübow
Landkreis Nordwestmecklenburg

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

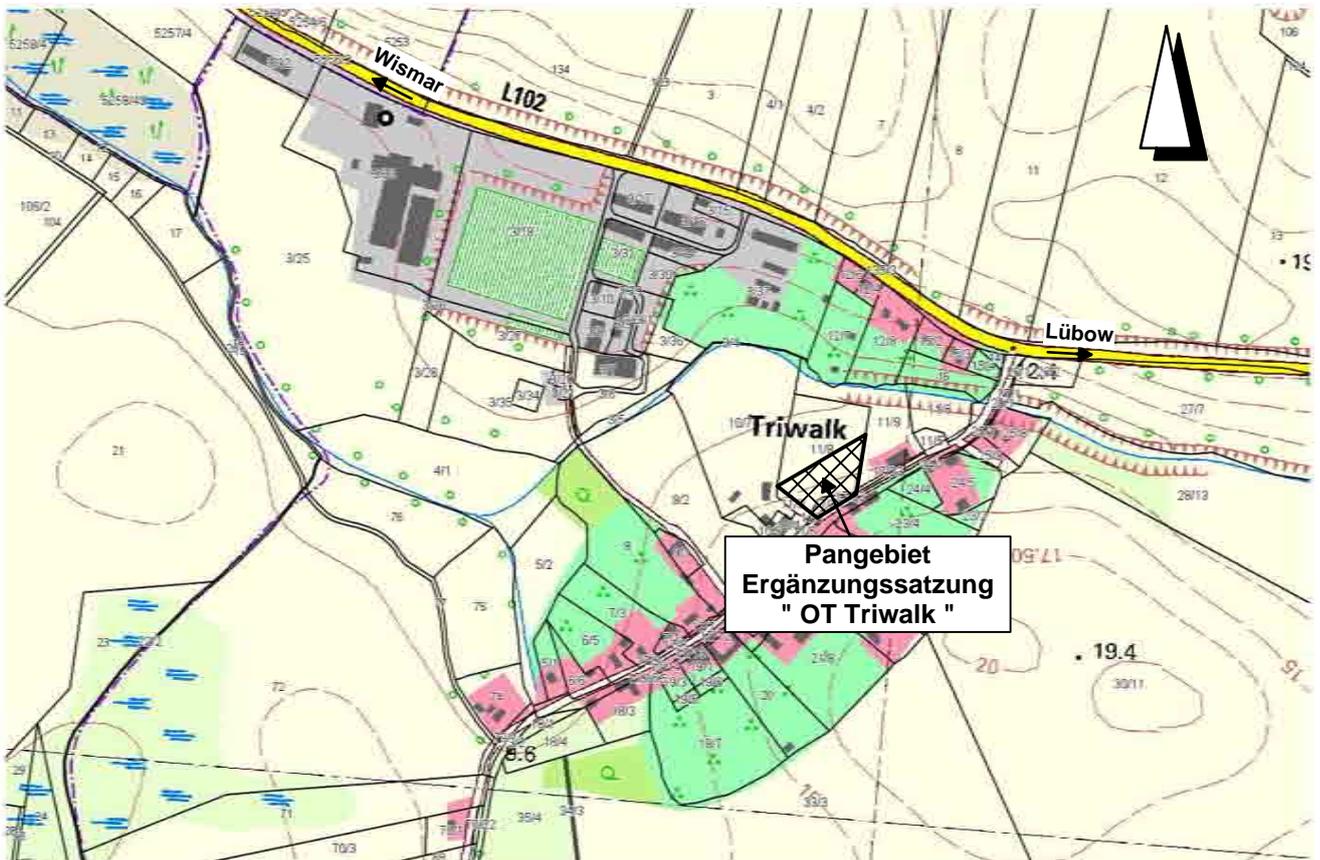
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Stand: 17.03.2020

Begründung

zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Lübow

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



Übersichtsplan

Entwurf

Stand: 19.11.2019

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 (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 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 19.11.2019 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 ortsnahe 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: 19.11.2019
Ausgefertigt am:

Die Bürgermeisterin

ERGÄNZUNGSSATZUNG DER GEMEINDE LÜBOW FÜR DEN ORTSTEIL TRIWALK, FLURSTÜCKE NR. 11/18 (TEILW.), 17/21 UND 17/22



UMWELTRELEVANZ UND EINGRIFFS-AUSGLEICHS-BILANZ

STADT LAND FLUSS mbB Hellweg & Höpfner

Dorfstraße 6

18211 Rabenhorst

Stand: 02.03.2020

Inhalt

1. Anlass und Aufgabe.....	3
2. Lage und Kurzcharakterisierung des Standortes.....	3
3. Übergeordnete Planung und Informationen.....	6
4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung.....	8
5. Kompensationsmaßnahme.....	11

1. Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Lübow im Landkreis Nordwestmecklenburg plant in der Ortschaft Triwalk die Flurstücke 11/8 (teilw.), 17/21 und 17/22 durch eine Ergänzungssatzung für ein zukünftiges Wohnvorhaben 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.

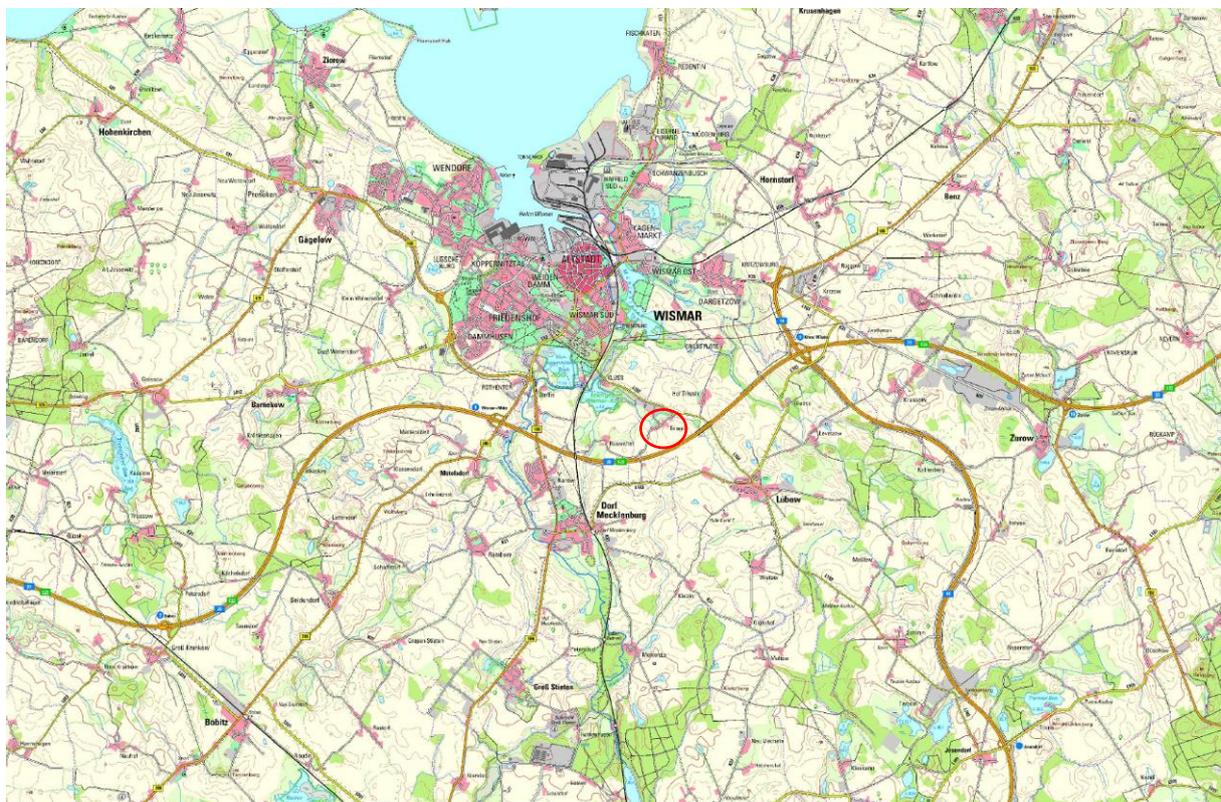


Abbildung 1: Übersicht über die Lage der Vorhabenfläche (rot). Quelle: Kartenportal Umwelt M-V 2019.

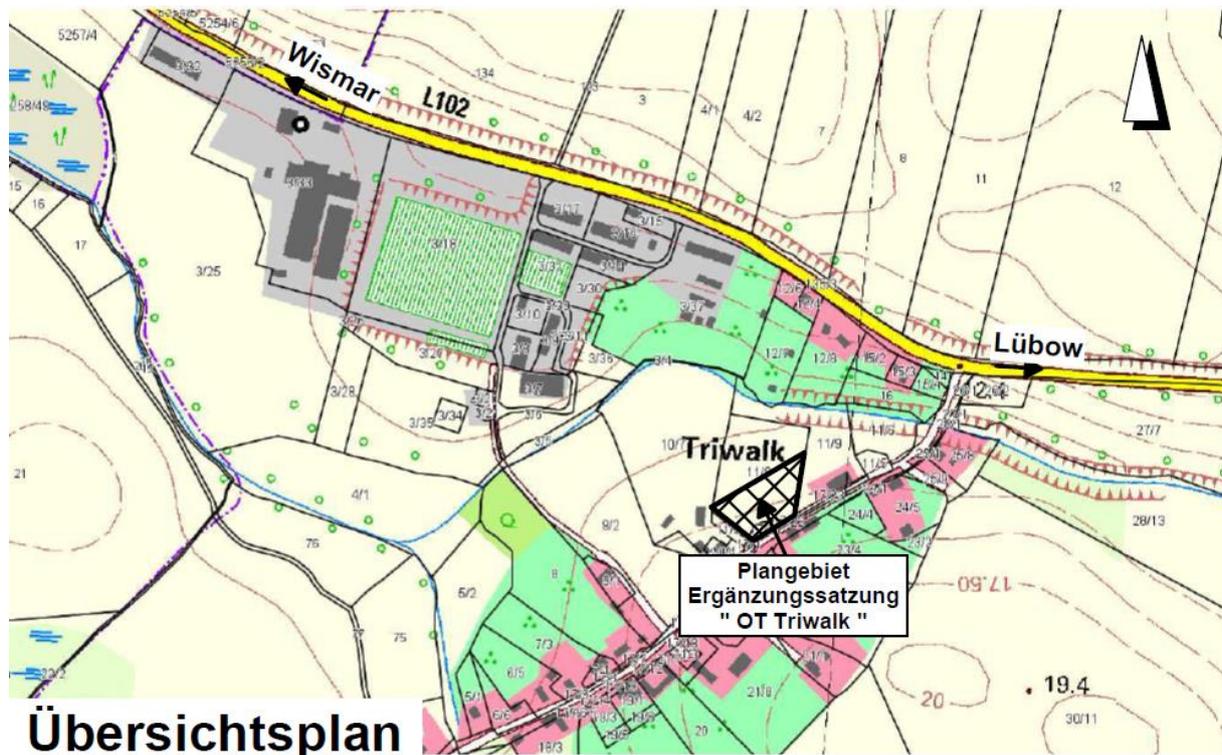


Abbildung 2: Ergänzungssatzung der Ortslage Triwalk mit Kennzeichnung der Flst. 11/8 (teilw.), 17/21 und 17/22.

Die Fläche des geplanten Vorhabens befindet sich zentral in der Ortschaft Triwalk. Die Fläche soll zukünftig durch eine Ergänzungssatzung als Wohnfläche dienen. Auf Grundlage der umgebenden Bebauung ist eine max. 40%-ige Überbauung (insb. bestehend aus Wohngebäude, Nebengebäude, Zufahrten) anzunehmen. Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von 3.242m², die Fläche des Geltungsbereiches ohne festgesetzte Hecke und bereits versiegelte Zufahrt beträgt 2.915 m², hiervon werden unter Zugrundlegung der o.g. Annahmen als Orientierungshilfe max. 1.166 m² für die zukünftige Bebauung beansprucht, hiervon fallen gem. Satzung max. 500 m² auf das festgesetzte Baufeld (20 m x 25 m).

Die zuständige Unter Naturschutzbehörde definiert die betreffende Fläche gemäß Hinweis vom 06.01.2020 als RHU (Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte). Die Vorhabenfläche wird nach Süden hin durch eine dichte Siedlungshecke begrenzt. Diese wird in der Ergänzungssatzung berücksichtigt und festgesetzt. Die bereits bestehende Bebauung im Westen und Osten der Fläche wird ebenfalls durch Grünstrukturen der Siedlungsbereiche abgegrenzt.

Auf dem Grundstück selbst dominieren Glatthafer, Landreitgras und Gr. Brennnessel. Vereinzelt sind Neophyten wie z.B. Japan-Knöterich eingestreut. Während das festgesetzte Baufeld gehölzfrei ist, weist das Flurstück 11/8 vor allem im nördlichen Bereich einen lockeren Gehölzbestand auf, der überwiegend von Obstbäumen mittleren Alters, aber auch von Neophyten wie z.B. dem nordamerikanischen Eschenahorn geprägt ist.



Abbildung 3: Blick nach Süden auf begrenzte Heckenstruktur und Bereich des geplanten Wohnhauses. Foto: Stadt Land Fluss 23.08.2019.



Abbildung 4: Nördlich an die Baufläche angrenzender Bereich, Obstbäume im Hintergrund und Japanischen Knöterich im Vordergrund. Foto: Stadt Land Fluss 23.08.2019.

Abbildung 5 zeigt einen Luftbildausschnitt der Vorhabenfläche im Kontext zu umgebenden gesetzlich geschützten Biotopen. Innerhalb der Vorhabenfläche sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden, sie liegen > 150 m nordwestlich.



Abbildung 5: Vorhaben im Zusammenhang mit gesetzlich geschützten Biotopen (grün=Gehölzbiiotop; braun=Feuchtbiiotop) gem. Biotopkataster M-V. Quelle: Geoportal-mv.de 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

3. Übergeordnete Planung und Informationen

Entwurf Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

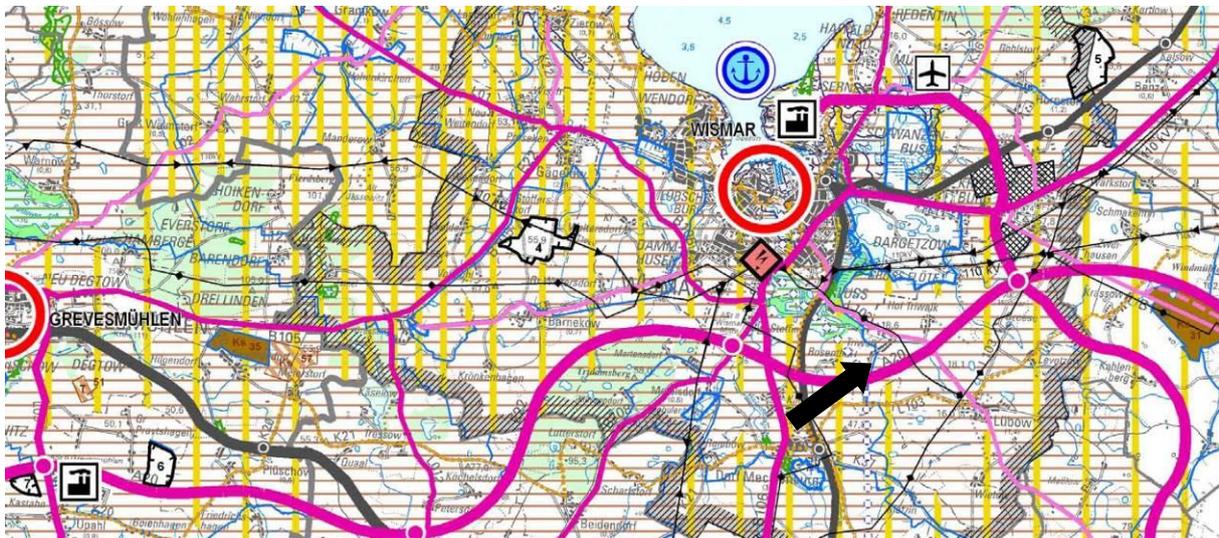


Abbildung 6: Gesamtkarte (Ausschnitt) des RREP Westmecklenburg 2011, Pfeil = Lage des geplanten Vorhabens.

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

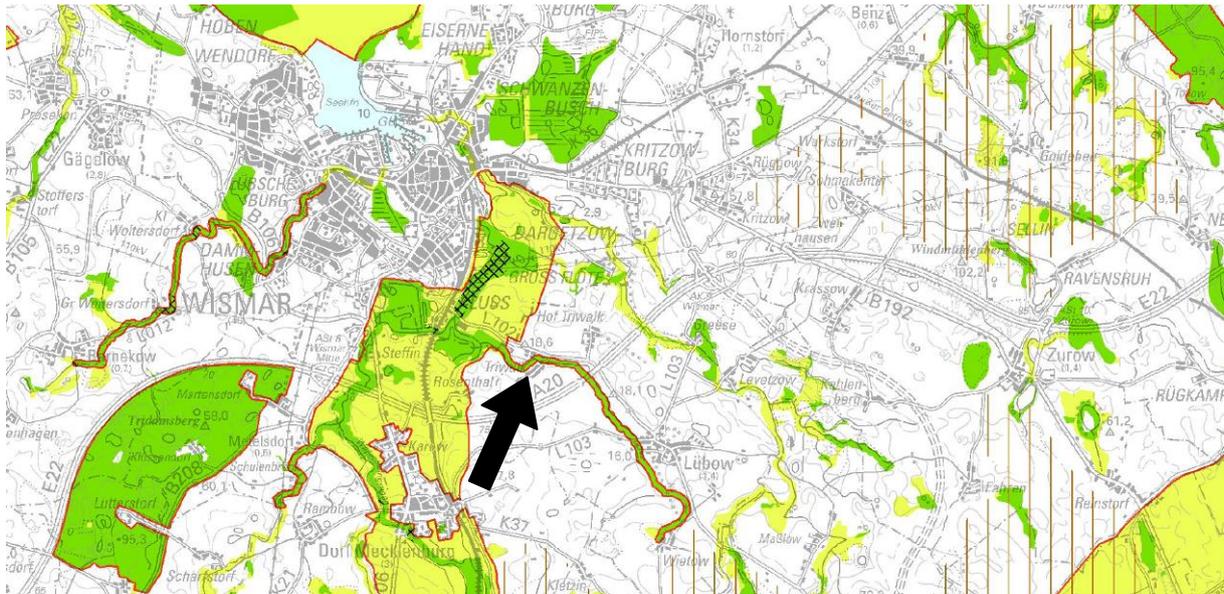


Abbildung 7: Vorhaben im Zusammenhang mit der Raumentwicklung, Quelle: Plankarte IV GRLP Westmecklenburg 2008.

Nördlich und westlich der Ortschaft Triwalk befinden sich Bereiche mit herausragender und besonderer Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen und den Biotopverbund, in Abbildung 7 grün und gelb dargestellt. Der Vorhabenbereich selbst ist jedoch schraffurlos.

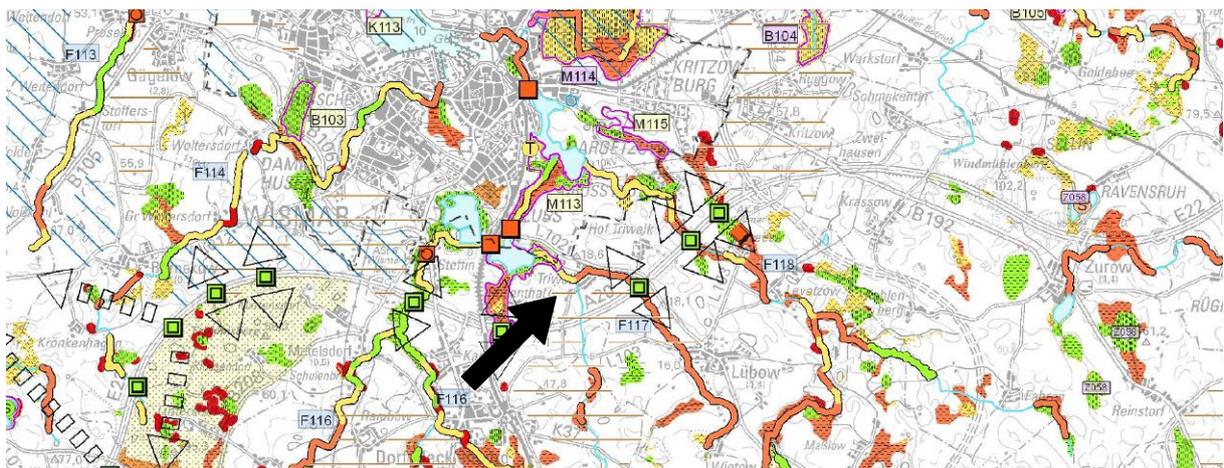


Abbildung 8: Vorhaben im Zusammenhang mit geplanten Maßnahmen, Quelle Plankarte III Maßnahmen GRLP Westmecklenburg 2008.

In der Umgebung des Vorhabenbereiches 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 Vorhabenbereich selbst ist ausgespart von Schraffuren und somit auch nicht Teil von geplanten Maßnahmen.

4. Ermittlung der planbezogenen Wirkungen gem. Eingriffsregelung



Abbildung 9: Luftbild, rot=Planfläche, Quelle: Geoportal-mv.de 2019, erstellt mit QGIS 3.4.8.

Im Zusammenhang mit der Umwandlung der Staudenflur 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.

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von 3.242m², die Fläche des Geltungsbereiches ohne festgesetzte Hecke und bereits versiegelte Zufahrt beträgt 2.915 m², hiervon werden unter Zugrundlegung der o.g. Annahmen als Orientierungshilfe max. 1.166 m² für die zukünftige Bebauung beansprucht, hiervon fallen gem. Satzung max. 500 m² auf das festgesetzte Baufeld (20 m x 25 m).

Die in Anlage 3 der HZE MV 2018 aufgeführten Wertstufen Regenerationsfähigkeit und Gefährdung (in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands) fließen methodisch dabei grundsätzlich in die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ein.

Der Eingriff erfolgt gem. Definition der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde in den Biotoptyp RHU (Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte). Der Biotoptyp besitzt nach Anlage 3 HZE MV 2018 in der Kategorie „Regenerationsfähigkeit“ die Wertstufe 2, in der Kategorie „Gefährdung“ die Wertstufe 1. Daraus resultiert eine Kompensationswertzahl von 3.

Die nachfolgende Tabelle gibt den Zusammenhang zwischen Wertstufe und durchschnittlichem Biotopwert wieder.

Wertstufe (nach Anlage 3)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10

*Bei Biotoptypen mit Wertstufe „0“ ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad).

Tabelle 1: Zusammenhang zwischen Wertstufe nach HZE M-V 2018.

Da für den betroffenen Biotoptyp < 100 m zu vorhandenen Störquellen (Straße, Siedlung) besteht, wird ein Lagefaktor von 0,75 angesetzt. Die Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für die Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung ergibt sich aus folgender Formel:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	x	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps (Pkt. 2.1)	x	Lagefaktor (Pkt. 2.2)	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	-----------------------	---	--

Gemäß HZE sind nahezu alle Eingriffe neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter, sodass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Flächen und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m ²	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
---	---	--	---	--

Aus den einzelnen Flächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der folgende multifunktionale Kompensationsbedarf:

Biotopbeseitigung / -veränderung

Ort des Eingriffs	Biotop- typ	Fläche in m ²	Wert- stufe	Kompensations- wertzahl	40% Über- bauung	Lage- faktor	Eingriffsflächen- äquivalent in m ²
Baugebiet	RHU	2915	2	3	1166	0,75	2624

Versiegelung

Ort des Eingriffs	Versiege- lungsfläche max.	Versiege- lungs- faktor	Eingriffsflächen- äquivalent in m ²
Baugebiet	1166	0,5	583

Der multifunktionale Kompensationsbedarf für das Vorhaben beträgt somit $2.624 \text{ m}^2 + 583 \text{ m}^2 = 3.207 \text{ m}^2 \text{ EFÄ}$.

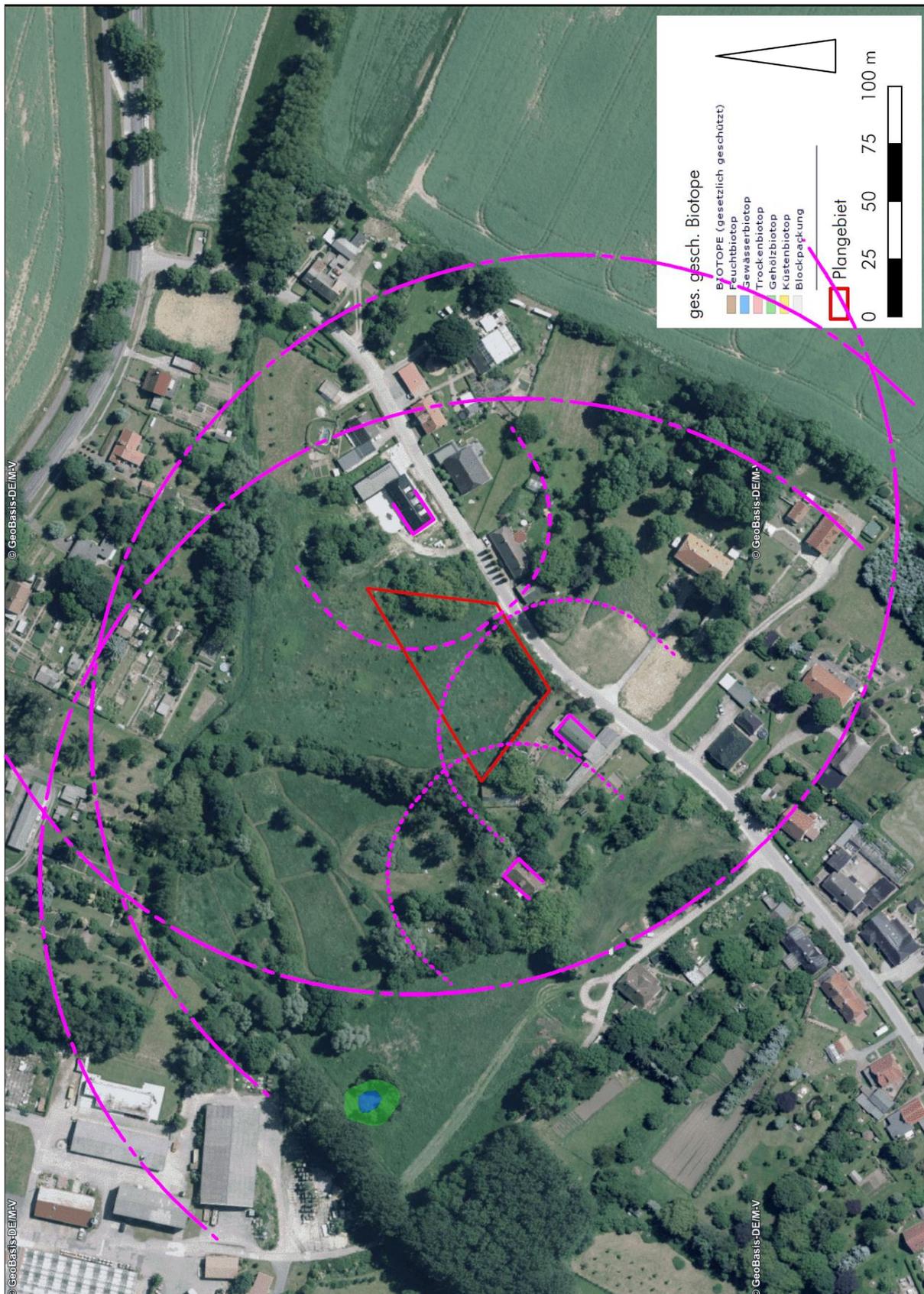


Abbildung 10: Wirkzonen I und II bestehender Nutzungen (violett) im Umfeld des Plangebietes (rote Umrandung) im Sinne von Anlage 5 HZE MV 2018.

Sog. mittelbare Beeinträchtigungen von Wertbiotopen bzw. gesetzlich geschützten Biotopen im Sinne von Kap. 2.4 HZE MV 2018, die vorhabenbedingt zu einem additiven Kompensationserfordernis führen könnten, bleiben infolge der von den umgebenden vorhandenen Störquellen (Wohnbebauung) bereits ausgehenden Wirkung unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.

5. Kompensationsmaßnahme

Mangels Kompensationsmöglichkeit vor Ort besteht die Notwendigkeit, eines der in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone I Ostseeküstenland vorhandenen Ökokonten mit einem Wert von 3.207 m² EFÄ zu belasten.

Vorgesehen ist diesbezüglich das Ökokonto NPA VP-001.