

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2021-1132 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 21.07.2021 Einreicher: Bürgermeisterin
Beschluss über den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ellerbergssoll 2" in Lübow	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum Gremium
Ö	03.08.2021 Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Lübow
Ö	24.08.2021 Gemeindevertretung Lübow

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lübow beschließt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ in Lübow.
2. Diese Planfertigung ist zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB öffentlich zur Einsichtnahme auszulegen.
3. In einer frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lübow hat in ihrer Sitzung am 15.06.2021 die Aufstellung des B- Planes beschlossen. Planungsziel ist, die mit der Realisierung des B- Planes Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ eingeleitete Wohngebietsentwicklung zum Abschluss zu bringen.

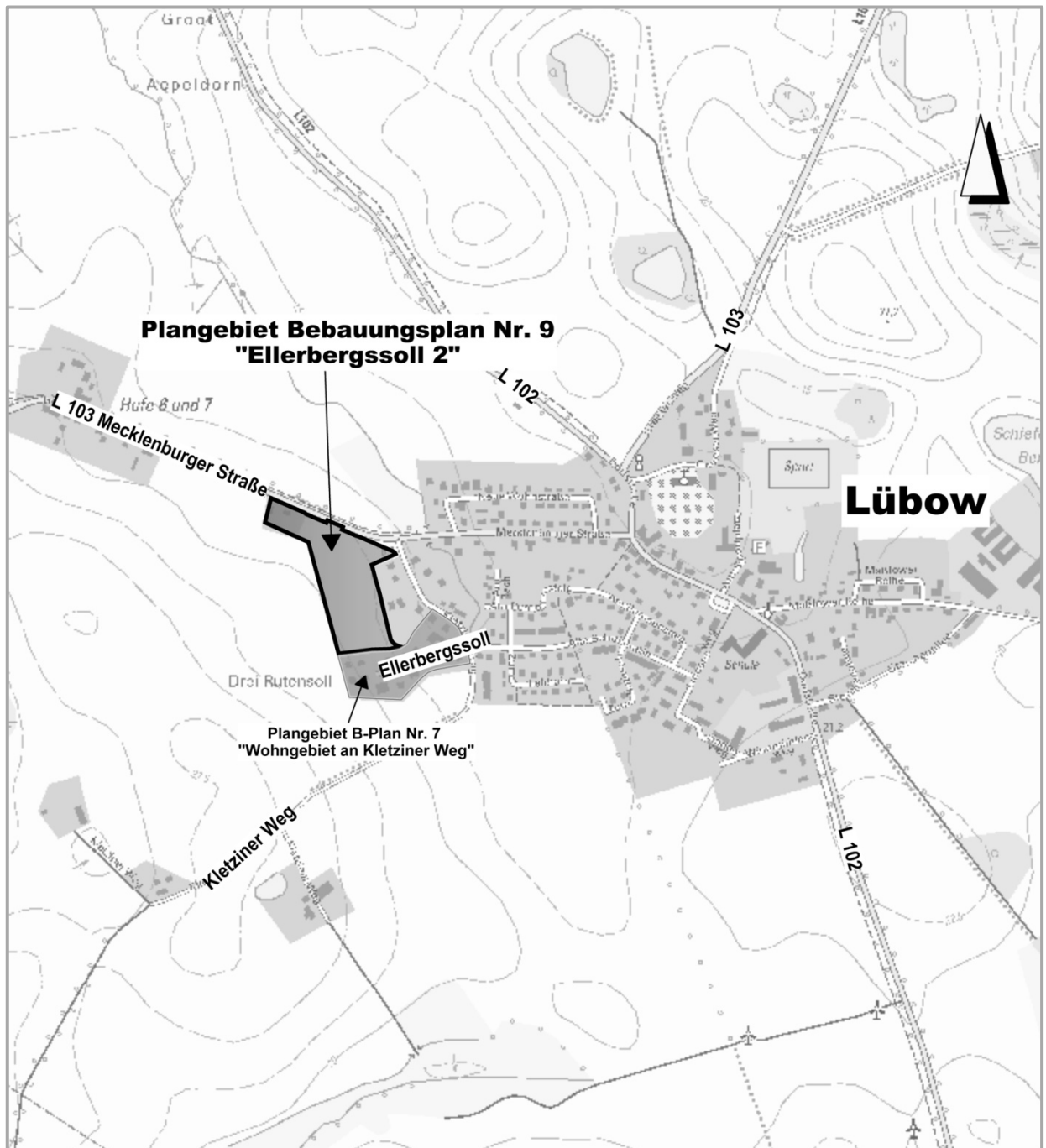
Mit der vorliegenden 1. Planfertigung soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

- Begründung EORENTWURF
- B-Plan ORENTWURF
- Übersicht zur Umweltprüfung (wird nachgereicht)

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
Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ in Lübow

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

Teil I

1.	AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG.....	3
2.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	4
4.1	ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN.....	4
4.1.1	LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPRO-GRAMM 2011 (RREP WM)	4
4.2	PLANUNGEN DER GEMEINDE LÜBOW	6
4.2.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB	6
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	6
5.1	BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
5.1.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
5.1.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
5.1.3	BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE.....	7
5.1.4	NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN,	8
5.1.5	VERKEHRSFLÄCHEN.....	8
5.1.6	GRÜNFLÄCHE / MAßNAHMEN ZUR BAUMSCHUTZ, BAUMPFLANZUNGEN	8
5.1.7	FLÄCHENBILANZ	8
5.2	BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	9
5.2.1	DÄCHER	9
5.2.2	AUßENWÄNDE - FASSADEN	9
5.2.3	NEBENANLAGEN	9
5.2.4	ZUFahrTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE.....	9
5.2.5	EINFRIEDUNGEN	10
6.	VERKEHRSLICHE ERSCHLIEßUNG	10
6.1	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	10
6.2	VERKEHRSPPLANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRT- SCHAFTSBETRIEBES	10
6.4	RUHENDER VERKEHR	11
7.	VER- UND ENTsORGUNG	11
7.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	11
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG.....	11
7.2.1	SCHMUTZWASSER	11
7.2.2	NIEDERSCHLAGSWASSER	11
7.3	ELEKTROENERGIEVERSORGUNG	12
7.4	GASVERSORGUNG	12
7.5	FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN.....	12

8.	VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG	13
9.	BODENSCHUTZ UND ABFALL	13
9.1	BODENSCHUTZ.....	13
9.2	MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ.....	14
9.3	MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN.....	14
9.4	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)	14
9.5	ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN	15
10.	DENKMALSCHUTZ	15
10.1	BAUDENKMALE	15
10.2	BODENDENKMALE	15
11.	GEWÄSSERSCHUTZ.....	15
11.1	TRINKWASSERSCHUTZ	15
11.2	GEWÄSSERSCHUTZ.....	15
12.	IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ	16
12.1	LÄRMIMMISSIONEN INNERHALB DES PLANGEBIETES	16
13.	KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN.....	16

Teil II

ANLAGE 1 Übersicht zur Umweltprüfung

1. AUFGABE UND INHALTE DER PLANUNG

Bereits im Jahre 2012 befasste sich die Gemeinde mit der künftigen Wohnbauflächenentwicklung und hat sich im Ergebnis für eine Entwicklung des Hauptwohnortes entschieden, was den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung zur Gemeindeentwicklung entspricht.

Im Vorfeld der Überplanung zur Schaffung von Baurecht wurde eine Bebauungsstudie erarbeitet, die die Wohnbauflächenentwicklung am westlichen Ortsrand des Ortsteils Lübow darstellt.

Auf dieser Grundlage wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“ begonnen, eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche entwickelt. Dieser Bebauungsplan ist seit seiner Bekanntmachung am 24.09.2014 rechtsverbindlich. Die Erschließung des Wohngebietes ist abgeschlossen und alle Grundstücke wurden bebaut. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 9 soll die Wohngebietsentwicklung am vorgesehenen Standort zum Abschluss gebracht werden.

Diese zweistufige Entwicklung begründet sich einerseits aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der nur für den Bereich des B-Planes Nr. 7 eine Wohnbaufläche auswies und andererseits durch die Festlegungen des Rahmenplanes 2011 für den Stadt-Umland-Raumes Wismar mit der Beschränkung der Wohnbaukapazitäten bis 2020.

Durch die Fortschreibung des Rahmenplans bis 2030 eröffnet sich nunmehr die Möglichkeit, mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 9, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, das ursprüngliche Planungsziel der Gemeinde umzusetzen.

Die Gemeinde hat bei der Planung ebenfalls die Möglichkeiten zum Klimaschutz in Betracht gezogen. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten eine „solartaugliche“ Ausrichtung und eine energieeffiziente Bauweise der Gebäude. Die Grundstücke werden zentral erschlossen und an die örtlich vorhandenen Infrastruktureinrichtungen angeschlossen. Es werden Baulandreserveflächen genutzt, wodurch die allgemeinen Ansatzpunkte für den Klimaschutz, wie z.B. die Konzentration der Siedlungsstrukturen, erfüllt werden.

Mit dem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtlichen Bauvorschriften mit dem Ziel festgesetzt, eine harmonische Gesamtgestaltung des Ortsbildes zu erreichen.

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG / AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes:

- der § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- der § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015; zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467).

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplane des VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin, Kanalstraße 20 × 23970 Wismar

Lagebezug: ETRS89/UTM33 = EPSG 25833
Höhenbezug: HN76
Gemessen: 25/28.06.2021
Angefertigt: 30.06.2021

3. GELTUNGSBEREICH

Plangebiet:	Gemeinde	Lübow
	Gemarkung	Lübow
	Flur	1

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 73/3, 73/4 und Teilflächen aus den Flurstücken 73/2, 72/16, 72/15 und 104/2.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 29 074 m² und wird wie folgt begrenzt:

im Norden :	durch die Mecklenburger Straße
im Westen :	durch Ackerflächen
im Süden :	durch die neue Wohnbebauung Ellerbergssoll
im Osten :	durch die Wohngrundstücke Kletziner Weg

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

4.1 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

4.1.1 LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP M-V) UND REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM 2011 (RREP WM)

Im Landesraumentwicklungsprogramm wird die Gemeinde Lübow dem Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Wismar zugeordnet und als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Zielstellungen wurden im Regionalen Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) übernommen und regionalspezifisch konkretisiert und räumlich ausgeformt. Hierzu werden im RREP M-V folgende, für das Planvorhaben relevanten Programmpunkte, formuliert:

3.1.2 Stadt-Umland-Räume

- (2) *Die Gemeinden, die Stadt-Umland-Räumen zugeordnet sind, unterliegen einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot. Um die Städte Schwerin und Wismar sind die Gemeinden festgelegt, die gemeinsam mit der jeweiligen Stadt einen landesinternen Stadt-Umland-Raum bilden (Kernstadt und Randbereich). (Z)*
- (3) *Das Kooperations- und Abstimmungsgebot gilt für Planungen, Vorhaben und Maßnahmen mit überörtlichen Auswirkungen insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Verkehr und Erholung. Bei der Siedlungsflächenentwicklung gelten die Festlegungen gemäß Kapitel 4.1.*

Der Rahmenplan für den SUR Wismar stammt aus dem Jahr 2011 und enthält u. a. Festlegungen zur Wohnbauflächenentwicklung. Allerdings entsprechen diese Festlegungen nicht mehr den gegenwärtigen Rahmenbedingungen. Vor diesem Hintergrund hat das Amt für Raumordnung und Landesplanung WM bereits 2018 in Zusammenarbeit mit der Kernstadt Wismar und den Gemeinden des SUR Wismar die Fortschreibung des Rahmenplans (hier: das Wohnbauentwicklungskonzept 2021-2030) eingeleitet. In diesem Rahmen wurde auch die vorliegende Planung der Gemeinde Lübow in das

Wohnbauentwicklungskonzept 2021-2030 integriert. Durch die Unterzeichnung des vereinbarten Wohnbauentwicklungskonzeptes durch die SUR-Wismar-Gemeinden ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt.

4. Siedlungsentwicklung

4.1 Siedlungsstruktur

- (3) *Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. In den anderen Gemeinden ist die Wohnbauflächenentwicklung auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung auszurichten. Stehen innerörtliche Baulandreserven nachweislich nicht zur Verfügung, sind neue Wohnbauflächen an die bebaute Ortslage anzulehnen.*

Die dem Bebauungsplan Nr. 9 verfolgten Planungsziele der Gemeinde entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Wohnbevölkerung ausgerichtet. Die Entwicklung erfolgt angelehnt an die bebaute Ortslage des Hauptortes Lübow, was eine rationelle Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen gewährleistet. Der B-Plan Nr. 9 ist der 2. Bauabschnitt der konzipierten Wohngebietsentwicklung am Ellerbergssoll und nutzt die vorgestreckten Erschließungsanlagen aus der Realisierung des 1. Bauabschnittes, dem B-Plan Nr. 7.

5.4 Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei

5.4.1 Landwirtschaft

- (3) *Die landwirtschaftlich genutzten Böden sollen durch eine umweltverträgliche und standortgerechte Bewirtschaftung in ihrer natürlichen Ertragsfähigkeit gesichert werden. Flächenentzug und Zerschneidung durch entgegenstehende Nutzungen müssen vermieden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.*

Durch den Bebauungsplan Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“ werden ackerbaulich genutzte Landwirtschaftsflächen beansprucht. In der betreffenden Ortsrandlage Lübow ist dies unvermeidbar, zumal die (begrenzte) Ergänzung der Wohnbaunutzung aus räumlich-funktional begründeter, städtebaulicher Sicht an dieser Stelle im Vergleich zu den übrigen Lübower Ortsrandbereichen besonders geeignet erscheint. Die innere Erschließbarkeit des Baugebietes ausgehend von der vorhandenen Wohnbebauung ergibt im Zusammenhang mit dem Lückenschluss zwischen vorh. Wohnbebauung und der nördlich lokalisierten Landesstraße L 103 eine harmonisch und organisch wirkende Abrundung des Ortsrandes. Die Eignung des Bodens für die ackerbauliche Nutzung ist an der betreffenden Stelle angesichts des anstehenden lehmigen Sandes in Verbindung mit dem erheblichen Relief allenfalls mittelmäßig. Innerhalb des betreffenden Bereiches wird die potenzielle Wassererosionsgefährdung dementsprechend als mittel bis sehr hoch eingestuft, des Weiteren unterliegt die gesamte Ackerfläche zudem einer mittleren Erosionsgefährdung durch Wind (Kartenportal Umwelt MV 2021). Eine besondere natürliche Eignung des Bodens für die Landwirtschaft ergibt sich hieraus nicht. Unter Beachtung aller übrigen gem. § 1 Abs. 6 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägenden öffentlichen und privaten Belange ergibt sich innerhalb des Geltungsbereichs insofern keine besondere Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung, sondern vielmehr eine besondere Eignung für eine maßvolle und umweltgerechte Ergänzung der Wohnfunktion. Mit einer ländlich typischen Grundflächenzahl von max. 0,4 wird die Versiegelung auf ein unvermeidbares, zur Umsetzung der Planinhalte allerdings noch notwendiges Maß gesenkt. Ungeachtet dessen ist die Versiegelung des Bodens ein kompensationspflichtiger Eingriff.

6. Infrastrukturentwicklung

6.4 Verkehr und Kommunikation

6.4.4 Fußgänger- und Fahrradverkehr

- (1) *In Anlehnung an den Nationalen Radverkehrsplan 2002 – 2012 sollen die Bedingungen für den Rad- und Fußgängerverkehr als Teil des Gesamtverkehrssystems verbessert werden, um seinen Anteil zu erhöhen. Verknüpfungen mit dem ÖPNV und eine entsprechende Infrastrukturausstattung sollen integriert werden. Bauvorhaben sollen in ihrer Wirksamkeit für den Rad- und Fußgängerverkehr den Anforderungen besser angepasst werden.*

- (2) *Das bestehende Radwegenetz aus straßenbegleitenden, kommunalen und touristischen Radwegen soll erhalten und zu einem flächendeckenden Gesamtnetz ausgebaut und verknüpft werden. Nach Möglichkeit soll das land- und forstwirtschaftliche Wegenetz integriert werden. Bei der Streckenführung sollen die Funktionsbeziehungen zwischen Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen berücksichtigt werden.*
- (3) *Das durch den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg mit besonderer Bedeutung für die touristische Entwicklung erarbeitete Regionale Radwegekonzept soll zügig weiter umgesetzt werden. Dabei soll der Schwerpunkt auf die regional bedeutsamen Radwanderwege und auf die Radfernwege gelegt werden.*

Entlang der Mecklenburger Straße verläuft eine Route des regional bedeutsamen Radwegenetzes. Dieser wird durch die Planungen der Gemeinde zur Erweiterung des Wohngebietes Ellerbergssoll nicht berührt.

4.2 PLANUNGEN DER GEMEINDE LÜBOW

4.2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, ENTWICKLUNGSGEBOT NACH § 8 ABS. 2 BAUGB

Der wirksame Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 als Fläche für die Landwirtschaft aus. Da der B-Plan die Fläche als Wohngebiet und ein Grundstück auf Grund der Bestandsnutzung als Mischgebiet festsetzt, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert (2. Änderung). Somit werden die Planungen der Gemeinde in Übereinstimmung gebracht.

5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

5.1 BAUPLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise erfolgten entsprechend der geplanten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Um eine einheitlich städtebauliche Entwicklung des gesamten Wohngebietes zu sichern, entsprechen die Festsetzungen im Wesentlichen denen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7. Die Einbeziehung des Wohngrundstückes (Flurstück Nr. 73/3) und des gewerblich genutzten Grundstückes (Flurstück Nr. 73/4) erfolgt unter dem städtebaulichen Aspekt, die Bestandsnutzungen planungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzungen sind auf diese Nutzungen abgestimmt.

5.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und im nordwestlichen Bereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Dem Planungsziel entsprechend schafft der Bebauungsplan Baurecht für eine ergänzende Wohnbebauung im Bereich des Eigenheimsegments und zur Sicherung vorhandener Nutzungen.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen in den WA-Gebieten ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§4 Abs.3 Nr.1)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§4 Abs.3 Nr.2)
- Anlagen für Verwaltungen (§4 Abs.3 Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (§4 Abs.3 Nr.4)
- Tankstellen (§4 Abs.3 Nr.5)

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist städtebaulich wie folgt begründet:

Die Umgebungsbebauung ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Da ein vermehrter Kraftfahrzeugverkehr, wie er von Beherbergungsbetrieben ausgeht, aus dem Wohngebiet herausgehalten werden soll, wird diese Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Da von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ein vergleichbares Störpotential ausgeht, erfolgt auch ein Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebietes, welches auch zukünftig vorrangig als Hauptwohnsitz für Bürger der Gemeinde dient. Da nach der Änderung der Baunutzungsverordnung Ferienwohnungen als nicht störende Gewerbebetriebe eingestuft wurden, erfolgt deren Ausschluss zur Wahrung des Gebietscharakters.

Die Gemeinde Lübow gehört zum Amtsbereich Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen womit das Amt die Verwaltungsaufgaben der Gemeinde Lübow wahrnimmt. Für die örtliche Verwaltung stehen Räumlichkeiten im Feuerwehrgerätehaus zu Verfügung, ein weiterer Bedarf für Anlagen und Einrichtungen der Verwaltung bestehen nicht.

Um die Entwicklung des Wohnungsbestandes der Gemeinde Lübow auf die vereinbarten Wohnbaukapazitäten im Stadt-Umland-Raum Wismar abzustellen, wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude im WA 1 und WA 2 auf eine Wohneinheit beschränkt.

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im Mischgebiet ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe (§6 Abs.2 Nr.6)
- Tankstellen (§6 Abs.2 Nr.7)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 (§6 Abs.2 Nr.8)

Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich aus dem städtebaulichen Aspekt der unmittelbaren Nähe zur des Grundstückes zum benachbarten Wohngebiet, um ein mögliches Störpotential, hervorgerufen durch Immissionen aus gewerblicher Nutzung und Verkehr, auszuschließen.

5.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, die maximalen Trauf- und First bzw. Gebäudehöhen sowie durch die Grundflächenzahl bestimmt. Angepasst an die Umgebungsbebauung werden im B-Plan Gebäude mit einem Vollgeschoss und mit Begrenzungen für Gebäude-, First- und Traufhöhen festgesetzt.

Die im B-Plan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen werden wie folgt definiert:

Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut, gemessen von der unteren Bezugshöhe. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich ausschließlich auf das Hauptdach. Der Bezug auf das Hauptdach ermöglicht untergeordnete Dachflächen z.B. für Gauben und Zwerchgiebel höhenmäßig versetzt anzuordnen, um so ein individuelle Fassadengestaltung zu ermöglichen.

Die First- bzw. Gebäudehöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also

- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei Walm- und Krüppelwalmdächern die äußere Schnittgerade der Dachschenkel
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante, gemessen von der unteren Bezugshöhe.

Als untere Bezugsebene der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt die in den einzelnen Baubereichen festgesetzte absolute Höhe über HN.

5.1.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Im Plangebiet wird entsprechend der Umgebungsbebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten, um die ortstypische lockere Bauweise des Ortes aufzunehmen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5.1.4 NEBENANLAGEN, GARAGEN, ÜBERDACHTE UND OFFENE STELLPLÄTZE, EINFRIEDUNGEN,

Um die Sichtverhältnisse im Bereich der Zufahrtsstraßen zu gewährleisten sowie eine großzügige offene Gestaltung des Straßenraumes zu ermöglichen wird festgesetzt,

- dass die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A und B sowie der Mecklenburger Straße und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig ist,
- dass die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenze der Mecklenburger Straße und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig ist und.
- dass die Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A und B und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig ist.
- Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen mit einem Mindestabstand von 3,00 m zu den Straßengrenzen der Planstraßen A und B errichtet werden.

Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen sollten Garagen und Stellplätze nicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen errichtet werden, sondern möglichst straßennah und mit geringen Zufahrtsflächen, um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu minimieren.

5.1.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Im B-Plan werden die für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen Straßen (Planstraße A und B) als verkehrsberuhigter Bereiche, der Anbindebereich der Planstraße A an die Mecklenburger Straße ist entsprechend dem Bestand als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.1.6 GRÜNFLÄCHE, BAUMPFLANZUNGEN

Im Kurvenbereich Mecklenburger Straße / Kletziner Weg ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Entwicklung der baumbestandenen Grünfläche trägt zur Ortsgestaltung bei und dient als Standort für Baumsatzpflanzungen sowie für die Umsetzung der Jungbäume, die aus dem Zufahrtsbereich der Planstraße A / Mecklenburger Straße entfernt werden müssen.

Im Bereich der Aufweitung der Planstraße A und in deren Verlauf sind 10 Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt. Die Anpflanzung der Bäume im öffentlichen Straßenraum dient der Verbesserung des Straßenbildes, trägt zur Verkehrsberuhigung bei und mindert die Eingriffskompensation.

Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme sind entlang der westlichen Plangebietsgrenze insgesamt 23 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahme ist eine Fortführung der linearen Ortsrandbegrünung durch Baumpflanzungen, die mit der Realisierung des 1. Bauabschnittes begann.

5.1.7 FLÄCHENBILANZ

Nr.	Flächenbezeichnung	m²	%
1.	Allgemeines Wohngebiet	23.542,9	80,98
2.	Mischgebiet	1.122,6	3,86
2.1	Verkehrsfläche – Verkehrsberuhigter Bereich	3.548,3	12,20
2.2	Anschlussbereich Mecklenburger Straße (L 103)	174,9	0,60
3.	Grünfläche	685,5	2,36
	Gesamtfläche des Plangebietes	29.074,2	100,00

5.2 BAUGESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften will die Gemeinde im Baugebiet positive Gestaltungspflege betreiben. Die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden hierbei nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit und dem Übermaßverbot auf die Gestaltung der Dächer und Außenwände der Gebäude sowie der Nebenanlagen, Zufahrten und Einfriedungen beschränkt. Zur Gewährleistung einer harmonischen Gestaltung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Wohnsiedlung wurden die gestalterischen Festsetzungen im Wesentlichen aus dem B-Plan Nr. 7 übernommen.

5.2.1 DÄCHER

Mit der Festsetzung zulässiger Dachformen und deren Neigungswinkel sowie der Art der Ausführung der Dachaufbauten wird die ortstypische Dachlandschaft berücksichtigt und für das Plangebiet als Gestaltungsmerkmal aufgegriffen.

Zusätzlich wird die ebenfalls geneigte Dachform des Walmdaches zugelassen, um die Errichtung von Einfamilienhäusern in einer modernen Bauweise, wie dem Bungalowstil, zu ermöglichen. Das Zeltdach ist als Sonderform des Walmdaches ebenfalls zulässig.

Durch die Begrenzung der Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) auf max. 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) wird sichergestellt, dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

Die Festsetzungen bezüglich der Dächer beziehen sich nur auf die Hauptdächer der Gebäude. Für untergeordnete Dachflächen der Gebäude sowie für Nebengebäude, Garagen und Carports sind abweichende Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen möglich.

Im MI-Gebiet sind für flachgeneigte Dächer bis 22° nur ziegelrote, schwarze oder graue Dachabdichtungen bzw. Metaldächer zulässig.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund ist die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen unzulässig.

5.2.2 AUßENWÄNDE - FASSADEN

Mit der zulässigen Materialwahl für Außenwände können neben der Verwendung traditioneller Außenwandbaustoffen wie Putze und Verblendmauerwerk auch moderne Fassaden-verkleidungen für die Außenwandgestaltung verwendet werden. Die Verwendung glänzender und blendender Baustoffe sowie unnatürlicher Baustoffe ist nicht orts- und landschaftstypisch und deshalb nicht zulässig.

5.2.3 NEBENANLAGEN

Die Festsetzung oberirdische Müllbehälter zu umkleiden bzw. mit lebenden Hecken zu umschließen, soll dazu beitragen, dass das Erscheinungsbild der Wohnsiedlung nicht durch Behälter und Container beeinträchtigt wird.

Aus diesem Grund sind Gas- oder Ölbehälter außerhalb von Gebäuden grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.

5.2.4 ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE, ZUGÄNGE

Zur Vermeidung unnötiger Zufahrtsflächen auf den Grundstücken ist die Lage der Garagen oder Carports so zu wählen, dass möglichst geringe Zufahrtsflächen errichtet werden müssen, um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen gering zu halten.

Um die Bodenversiegelung der Grundstücke auf ein Minimum zu begrenzen, sind die notwendigen befestigten Flächen als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. aus Beton-, Ziegel- oder Naturstein) oder mit wassergebundenen Decken auszubilden. Durch die Verwendung kleinteiliger Pflasterbeläge wird zudem die Gestaltung der Hof- und Freiflächen positiv beeinflusst.

5.2.5 EINFRIEDUNGEN

Die Begrenzung der Höhen von Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf 0,80 m soll den offenen Charakter der Wohnsiedlung begünstigen. Um den Gestaltungswünschen der zukünftigen Eigentümer Rechnung zu tragen, werden bezgl. Ausbildung und Material der Einfriedung keine Festlegungen getroffen.

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze beträgt 1,60 m. Hier sind Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäunen nur in Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecken oder Holzzäune zulässig.

Um den offenen Charakter der Wohnsiedlung zu bewahren, ist die Verwendung von Sichtschutzwänden als Grundstückseinfriedung unzulässig.

6. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Zur Erschließung des Plangebietes ist eine neue Erschließungsstraße (Planstraße A) erforderlich. Diese schließt im Norden an die Mecklenburger Straße und im Süden an den bereits vorbereiteten Anschluss der Straße „Ellerbergssoll“ an. Für die Erschließung von vier rückwärtigen Baugrundstücken im WA 1 sind zwei Stichstraßen als Zufahrt geplant. Da die Erschließung zweier Grundstücke im WA 2 auf Grund der vorhandenen Alleeabäume von der Mecklenburger Straße nicht möglich ist, wird auch hier eine Stichstraße vorgesehen. Für drei Grundstücke im nordwestlichen Planbereich bestehen bereits Zufahrten von der Mecklenburger Straße aus.

Zur Sicherung der Anfahrtssicht aus der Planstraße A in die Mecklenburger Straße sind die Bereiche der im Plan gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

6.1 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

Die Planstraßen A und B werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet, d.h. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen und Kinderspiele sind überall erlaubt. Entsprechend der Straßenverkehrsordnung gilt innerhalb dieses Bereiches:

- Die Fahrzeugführer müssen Schrittgeschwindigkeit fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.
- Der verkehrsberuhigte Bereich wird entsprechend der StVO mit den Zeichen 325.1 und 325.2 gekennzeichnet.

6.2 VERKEHRSPLANUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES ABFALLWIRTSCHAFTSBETRIEBES

Für die geplante Straße sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RSt 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.

Für die geplante Straße ist eine Mindeststraßenbreite von 4,75 m vorzusehen. Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge sind bei der Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen.

Für eventuelle Pflanzinseln o.ä. Einrichtungen zur Verkehrsberuhigung sind ebenfalls die Schleppkurven zu beachten. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung eingesetzt werden sollen, sind diese so zu errichten, dass diese auch problemlos durch die Abfallsammelfahrzeuge überfahren werden können. Hier ist entsprechend Rücksicht auf die Bodenfreiheit der hinteren Standplätze für die Müllentsorger zu nehmen.

Die geplante Wendeanlage muss den Richtlinien der RAS 06 zu Wendeanlagen für 3 bis 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge entsprechen. Zudem ist auf den entsprechenden Fahrzeugüberhang und dem damit erforderlichen Platzbedarf bei der Ausgestaltung der Wendeanlage zu achten.

Es wird eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gefordert. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.

Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG - MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

6.4 RUHENDER VERKEHR

Im Bereich der Straßenaufweitung der Planstraße A werden auf der öffentlichen Verkehrsfläche ca. 10 Stellplätze für den öffentlichen Bedarf, als sogenannte Besucherstellplätze, hergerichtet.

7. VER- UND ENTSORGUNG

7.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Für die Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Alle Fragen zur Erschließung mit Trink- und Abwasseranlagen dieses Bereiches, wie Planung, Ausführung, Übernahme der Anlagen, Kosten usw., sind in einem Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Wismar zu regeln.

Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus der Stellungnahme werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

7.2 ABWASSERBESEITIGUNG

7.2.1 SCHMUTZWASSER

Für die Schmutzwasserableitung ist der Zweckverband Wismar zuständig.

Alle Fragen zur Erschließung mit Trink- und Abwasseranlagen dieses Bereiches, wie Planung, Ausführung, Übernahme der Anlagen, Kosten usw., sind in einem Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Zweckverband Wismar zu regeln.

Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus der Stellungnahme werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

7.2.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Die Niederschlagswasserableitung liegt in der Verantwortung der Gemeinde. Diese hat sie dem Zweckverband Wismar übertragen. Der Bau der Anlagen zur Niederschlagswasserableitung ist daher mit Zweckverband Wismar abzustimmen.

Das unbelastete Niederschlagswasser von den Grundstücken im Plangebiet und der Erschließungsstraßen ist zu sammeln und in die vorhandene Vorflut, den Triwalker Bach außerhalb des Plangebietes, abzuleiten.

Die entsprechende Entwässerungsplanung wird mit dem Zweckverband Wismar und dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt und der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung vorgelegt.

Der Zweckverband ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus der Stellungnahme werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

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

Die Möglichkeit der Nutzung des unbelasteten Niederschlagswassers als Brauchwasser obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht ausgeschlossen.

7.3 ELEKTROENERGIEVERSORGUNG

Die e.dis Netz GmbH als zuständiges Versorgungsunternehmen ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus der Stellungnahme werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Ein Anschluss an die vorhandenen Anlagen zur Versorgung des Planvorhabens ist möglich. Dazu ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich, für die eine entsprechende Fläche im öffentlichen Bauraum gem. DIN 1998 bereit zu stellen ist.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

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

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten ist eine Einweisung durch den Meisterbereich 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.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, sind die Leitungstrassen möglichst von Baumbepflanzungen freizuhalten. Im Rahmen konkreter Planungen von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen ist eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen.

7.4 GASVERSORGUNG

Das zuständige Versorgungsunternehmen ist am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus der Stellungnahme werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

7.5 FERNMELDEVERSORGUNG UND KOMMUNIKATIONSANLAGEN

Die Versorgungsunternehmen sind am Planverfahren beteiligt. Die Hinweise aus den Stellungnahmen werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet mit den Versorgungsunternehmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung ist erforderlich.

Zu beachten ist, dass bei der Erschließungsplanung in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden. Die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien.

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz obliegt dem Bauherrn und wird durch die Planung nicht geregelt.

8. VORBEUGENDER BRANDSCHUTZ - LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Auf Grund der im Plan festgesetzten baulichen Nutzung ist ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h für mindestens 2 Stunden vorzuhalten.

Eine Löschwasserversorgung ist durch Entnahme aus den zwei im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Hydranten möglich.

Ist auf Grund der geplanten Bebauung oder Nutzung eines Grundstückes von einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung auszugehen und deshalb eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

9. BODENSCHUTZ UND ABFALL

Der Gemeinde sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt.

9.1 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. (§ 4 und § 7 BBodSchG) Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden/Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei den Bauarbeiten anfallender Bodenaushub (Unterboden/nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, sollte in der Regel einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zugeführt werden.

Durch lückenlose Dokumentation des Verbleibs von Abtragsbodenmaterial (bzw. für einen Empfänger der Herkunft) können Deklarationspflichten reduziert oder vermieden werden.

Hinweis: Auffüllungen und Abgrabungen können selbst genehmigungsbedürftig sein. Auskunft erteilt die untere Bauaufsichtsbehörde.

Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenfunktionsverlusten

Unnötige Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auch während der Bautätigkeit vor Verdichtung und baubedingten Eingriffen zu schützen. Das kann durch einfache Absperrungen dieser Bereiche erfolgen

(Lagerflächen, klar definierte Arbeitsräume). Ebenso sollte für die Baustellenzufahrt die künftige Grundstückszufahrt genutzt werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Auffüllungen über 20 cm möglichst zu vermeiden. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.

9.2 MITTEILUNGSPFLICHTEN NACH DEM LANDES-BODENSCHUTZGESETZ

Das Altlastenkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

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 Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrund-untersuchungen 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 (§ 2 LBodSchG MV). Konkrete Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen können auffällige Färbungen, Gerüche oder Konsistenzen sein. Häufig sind allerdings auch erhebliche Belastungen z. B. in Aufschüttungen nicht ohne Laboranalyse erkennbar.

9.3 MUNITION / KAMPFMITTELBELASTUNGEN

Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbergungsdienst (abteilung3@lpbk-mv.de).

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird hier auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

9.4 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN DER BAUSTELLE (§ 7, 9 UND 15 KRWG)

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Gemäß der Gewerbeabfallverordnung sind Bau- und Abbruchabfälle bei der Entstehung zu trennen und getrennt zu entsorgen. Es sollen die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik gebildet werden. Getrennthaltung und Verwertung sind zu dokumentieren und auf Anforderung nachzuweisen. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Gefährliche Abfälle im Sinne der Abfallverzeichnisverordnung wie z.B. Chemikalien, asbesthaltige Baustoffe, künstliche Mineralfasern und Teerpappe dürfen mit den anderen Abfällen nicht vermischt werden. Ihre ordnungsgemäße Entsorgung ist gesondert nachzuweisen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

9.5 ENTSORGUNG VON ABFÄLLEN

Abfallentsorgung aus privaten Haushalten

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung aus privaten Haushaltungen in der Regel durch den Abfallwirtschaftsbetrieb. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Abfuhr bis 06:00 Uhr (bei feiertagsbedingten Verschiebungen ab 05:00 Uhr) durch die Grundstückseigentümer/Bewohner zur Abholung an den Straßen bereitzustellen.

Die Grundstückseigentümer/Bewohner der Grundstücke, die über die drei Stichstraßen von der Planstraße A aus erschlossen sind, haben ihre Abfallbehälter zum Abholtermin auf der dafür vorgesehenen Abstellfläche im Bereich der Wendeanlage bereitzustellen.

Von den bereitgestellten Abfallbehälter und den zur Abholung bereitgestellten Sperrmüll darf keine Behinderung oder Gefährdung für Fußgänger und Fahrzeuge ausgehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen. Nicht geleerte Behälter sind ebenfalls unverzüglich von den öffentlichen Verkehrsflächen zu entfernen.

10. DENKMALSCHUTZ

10.1 BAUDENKMALE

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

10.2 BODENDENKMALE

Informationen über bekannte Bodendenkmale werden erst im Rahmen der Behördenbeteiligung erwartet.

Für das gesamte Plangebiet gelten die Bestimmungen von § 11 DSchG M-V zum Verhalten bei Zufallsfunden:

In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unverzüglich über das Auftreten von Bodendenkmalen (z.B. auffällige Verfärbungen im Boden) zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, doch kann die Frist für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

11. GEWÄSSERSCHUTZ

11.1 TRINKWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet befindet sich nicht in einer festgesetzten Trinkwasserschutzzone.

11.2 GEWÄSSERSCHUTZ

Allgemeine Hinweise:

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

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben 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 oder Erdwärmesonden 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 einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde

anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen nicht zulässig.

12. IMMISSIONS- UND KLIMASCHUTZ

12.1 LÄRMIMMISSIONEN INNERHALB DES PLANGEBIETES

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte "Außen" (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

allgemeine Wohngebiete (WA)	tags	55 dB (A)
	nachts	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

13. KATASTER- UND VERMESSUNGSWESEN

Auf den Erhalt eventuell vorhandener Lagenetzkpunkte ist 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.

Grenzsteine von Grundstücksgrenzen sind gesetzlich geschützt. Falls diese von den Baumaßnahmen berührt oder gefährdet werden, ist dies unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.

Die Arbeiten für die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Punkte sollten durch das Katasteramt bzw. von zugelassenen öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am :

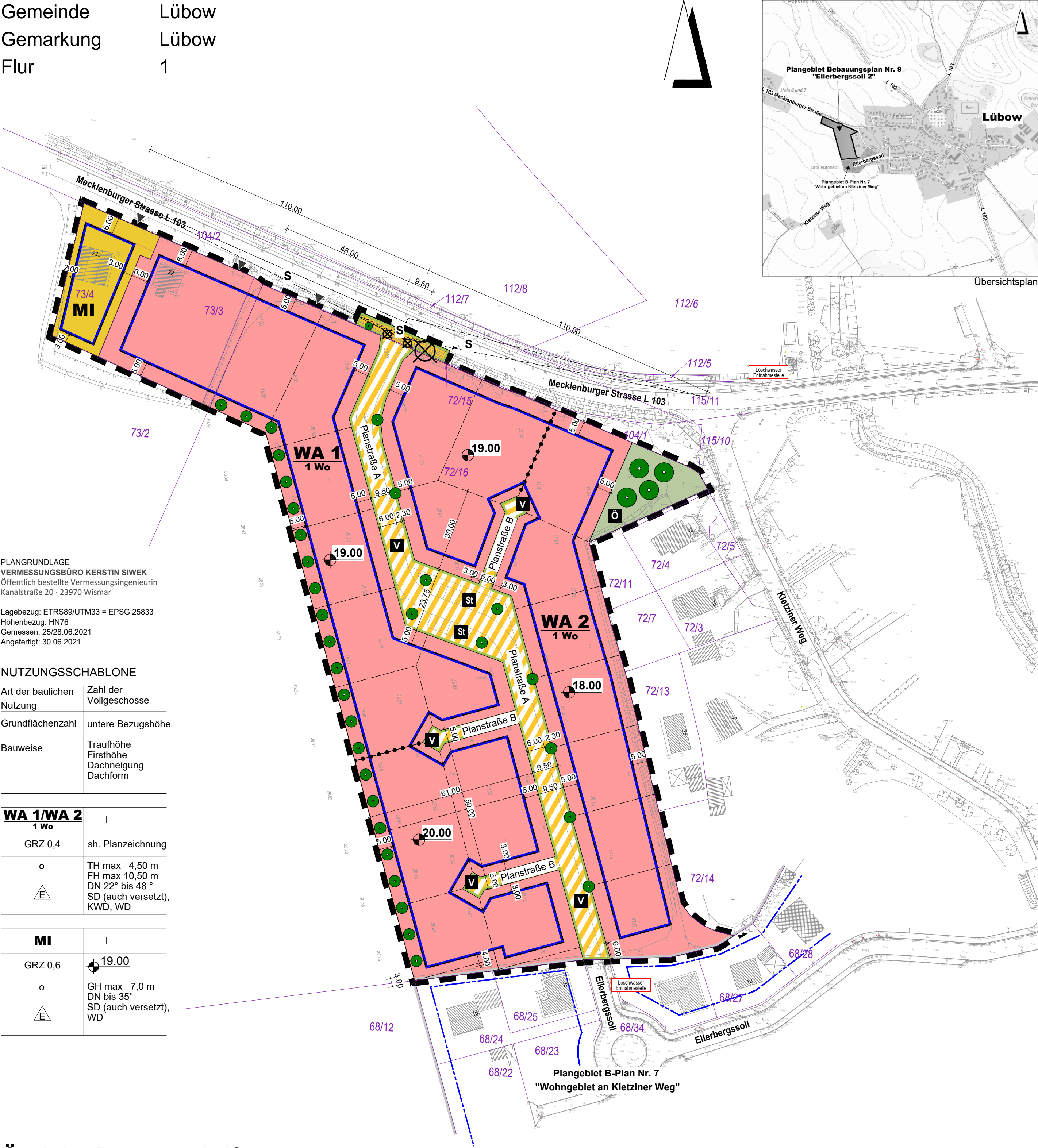
Ausgefertigt am:
Die Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE LÜBOW

über den Bebauungsplan Nr. 9 "Ellerbergssoll 2"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Lübow
Gemarkung Lübow
Flur 1



PLANGRUNDLAGE
VERMESSUNGSBÜRO KERSTIN SIWEK
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Kanalstraße 20 · 23970 Wismar
Lagebezug: ETRS89/UTM33 = EPSG 25833
Höhenbezug: HN76
Gemessen: 26.08.06.2021
Angefertigt: 30.06.2021

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	untere Bezugshöhe
Bauweise	Traufhöhe Firsthöhe Dachneigung Dachform
WA 1/WA 2 1 Wo	I
GRZ 0,4	sh. Planzeichnung
o	TH max. 4,50 m FH max. 10,50 m DN 22° bis 48° SD (auch versetzt), KWD, WD
MI	I
GRZ 0,6	o
o	GH max. 7,0 m DN bis 35° SD (auch versetzt), WD

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 Dächer**
Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt und gelten nur für die Hauptdächer.
Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind nur in einer Art und Ausführung zulässig. Dachgauben sind mind. 0,50 m unter der Firsthöhe des Daches zu beenden. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gauben und Zwerggiebel) wird auf maximal 2/3 der jeweiligen Hausbreite (Außenwandlänge) begrenzt.
Im MI-Gebiet sind für flachgeneigte Dächer bis 22° nur ziegelrote, schwarze oder graue Dachabdeckungen bzw. Metallächer zulässig.
Der Einsatz von unbeschichteten Metalldachflächen ist unzulässig.
- 2.0 Fassaden**
Zur Gestaltung der Fassaden von Hauptgebäuden sind folgende Materialien zulässig:
- Sichtmauerwerk
 - verputzte bzw. geschlämmte Oberflächen
 - Außenwandverkleidungen aus Holzschalungen bzw. Fassadenplatten
 - für Wintergärten sind auch Leichtkonstruktionen aus Glas/Holz bzw. Glas/Metall zulässig
 - andere Materialien sind bis zu 50 % der jeweiligen Wandfläche ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen zulässig
- nicht zulässig sind:
- hochglänzende Baustoffe mit einem Glanzgrad > 70 GE - Maßkopf 60° (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente, Fliesen o.ä.)
 - Verkleidungen aus künstlichen Materialien, die den Einsatz echter Baustoffe vortäuschen.
- 3.0 Nebenanlagen**
Gas- oder Ölheizkessel außerhalb von Gebäuden sind unterirdisch anzubringen.
Müllbehälter sind im straßenseitigen Bereich mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen oder Holzzäunen zu umschließen.
- 4.0 Zufahrten, Stellplätze, Zugänge**
Befestigte Flächen auf den privaten Grundstücken sind als kleinteilige Pflasterbeläge (z.B. Beton-, Ziegel- oder Natursteine) oder als wassergebundene Decke auszubilden.
- 5.0 Einfriedungen**
Nur für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen sind Maschendrahtzäune oder Stabgitterzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, lebende Hecken oder Holzzäune zulässig.
Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze: 0,80 m
Maximal zulässige Höhe der Einfriedungen an der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenze: 1,60 m
- 6.0 Sicht- und Windschutzwände**
Die Verwendung von Sichtschutzwänden und Sichtschutzelementen als Grundstückseinfriedung ist nicht zulässig.
- 7.0 Ordnungswidrigkeit**
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA T Wo	Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen hier: max. 1 Wohnung je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO § 9 (1) Nr. 6 BauGB
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 3 BauNVO
GH max	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
TH max	Traufhöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
FH max	Firsthöhe als Höchstmaß	§ 16 (2) Nr. 4 BauNVO
z.B. 18,00 m	Untere Bezugshöhe in m, System HN 76	
SD, WD	Satteldach, auch versetzt, Walmdach,	
KWD	Krüppelwalmdach	
DN	Dachneigung	
Bauweise, Baugrenzen		
offene Bauweise		§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (1) BauNVO
o	nur Einzelhäuser zulässig	§ 23 (2) BauNVO
Baugrenze		
Verkehrsflächen		
Straßenbegrenzungslinie		§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
Straßenverkehrsfläche		
Verkehrsberuhigter Bereich		
PKW-Stellplatzanlage öffentlich		
Verkehrsberuhigter Bereich		
Zufahrt (Bestand)		
Grünflächen		
öffentlich		§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
Erhalten von Bäumen		§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
Umpflanzen / Ersatzpflanzung von Bäumen		
Pflanzen von Bäumen entsprechend Festsetzung II-1.3		
Pflanzen von Bäumen entsprechend Festsetzung II-1.4		
Roden / Umsetzen von Bäumen		
Sonstige Planzeichen:		
S	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Sichtrieck	§ 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		§ 9 (7) BauGB
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes hier: untere Bezugshöhe		§ 16 (5) BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
z.B. 72/16	Nummer des Flurstückes	
Geländehöhepunkt, Höhenbezug HN 76		
Böschung		
vorhandene Gebäude und baul. Anlagen		
Einfriedung		
Baum Bestand		
in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen		
Maßlinie mit Maßzahl in Meter, z.B. 5,00 m		
Plangebietsgrenze B-Plan Nr. 7 "Wohngebiet am Kletziner Weg"		
Baugrenze des B-Planes Nr. 7 "Wohngebiet am Kletziner Weg"		
Löschwasserentnahmestelle		

Teil B – Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
1.1 Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO
WA - allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf eine Wohnung beschränkt.
- 1.3 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) BauNVO**
Nicht zulässig sind in allen WA-Gebieten:
- Betriebe des Bohrerbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1)
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5)
- 1.4 Baugebiet gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO**
MI - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- 1.5 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO**
Nicht zulässig sind im MI-Gebiet:
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 (§ 6 Abs. 2 Nr. 8)
- 1.6 Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO**
Im Mischgebiet MI sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
2.1 Grundfläche baulicher Anlagen § 16 (2) Pkt. 1 BauNVO
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO**
Die Traufhöhe ist die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Hauptdachflächen.
Die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe wird als Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also:
- bei Satteldächern die äußere Schnittgerade der beiden Dachflächen,
- bei Walmdächern die oberste äußere Schnittgerade der Dachschenkel
- bei versetzten Satteldächern die oberste Dachbegrenzungskante bezogen auf den unteren Bezugspunkt definiert.
Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten die festgesetzten absoluten Höhen über HN.
- 3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
3.1 Gemäß § 23 (6) BauNVO
Ist die Errichtung von Gebäuden als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A und B sowie der Mecklenburger Straße und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.
- 3.2 Gemäß § 23 (5) BauNVO**
Ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßengrenze der Mecklenburger Straße und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.
Ist die Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßengrenzen der Planstraßen A und B und den straßenseitigen Baugrenzen und deren Flucht nicht zulässig.
Überdachte Stellplätze (Carports) dürfen mit einem Mindestabstand von 3,00 m zu den Straßengrenzen der Planstraßen A und B errichtet werden.
- 4. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB**
Die Flächen innerhalb der Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- II. NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB**
- 1.1** Der zur Erhaltung festgesetzte, gem. des § 18 NatSchAG Mecklenburg-Vorpommern geschützte Baum, ist vor Beeinträchtigungen während der Bauphase gem. der DIN-Vorschriften zu schützen.
- 1.2 Baumumsetzung**
Zwei Jungbäume müssen erschießungsbedingt im Plangebiet umgesetzt werden. Sofern die Umpflanzung der beiden Jungbäume nicht erfolgreich ist, sind diese durch gleichartige Bäume zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Für das Pflanz- und Pflegeregime gelten die Festlegungen des Umweltberichtes.
- 1.3** Als landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahme entsprechend § 9 Abs. 1a BauGB sind innerhalb des Plangebietes 23 Obstbäume verschiedener Sorten entlang der und westlichen Plangebietsgrenze durch den Erschließungsträger zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Pflanzgröße: Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt mit Ballen
Für das Pflanz- und Pflegeregime gelten die Festlegungen des Umweltberichtes.
- 1.4** Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum
Als gestalterische Maßnahme mit Kompensationswirkung sind in dem Plangebiet entlang der neu anzulegenden Erschließungsstraße 10 Einzelbäume - Feldhorn (Acer campestre) - zu pflanzen und zu erhalten. Die Standorte der Bäume sind im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung und den Grundstückszufahrten festzulegen.
Pflanzgröße: Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt
Für das Pflanz- und Pflegeregime gelten die Festlegungen des Umweltberichtes.
- 1.5** Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Das Anlegen von Schottergärten ist unzulässig.
- 2.1** Die im Geltungsbereich des B-Planes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.
- 2.2** Gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ganz zugeordnet.
- Weitere naturschutzrechtliche Festsetzungen werden im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung eingehender Stellungnahmen in die Planung aufgenommen.

Textliche Hinweise

- Bodendenkmale**
Verhalten bei Zufallsfunden:
Wenn während der Erdarbeiten unvermutet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg 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 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.
- Altlasten / Abfall / Bodenschutz**
- Schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, sind zu vermeiden. Von Menschen beeinflusster Boden oder Boden, dessen unbelastete Herkunft nicht lückenlos dokumentiert ist, kann ohne repräsentative Deklarationsanalyse nicht als unbelastet verwertet werden.
 - Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine bisher unbekannte schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen.
 - Kampfmittelbelastungen liegen in der Zuständigkeit des Munitionsbereichs.
 - Mit der Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen und nach Maßgabe des Entsorgers kann im Allgemeinen die gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung vorbereitet werden.
 - Bei Abbrucharbeiten dient ein vorher erstelltes Schadstoffkataster der Arbeitssicherheit sowie der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung; sh. hierzu auch Pkt. 9.4 in der Begründung

Einsichtnahme von DIN-Vorschriften
Die im Bebauungsplan aufgeführten DIN-Vorschriften können im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt - Am Wehberg 17 – 23 972 Dorf Mecklenburg eingesehen werden.

Satzung der Gemeinde Lübow über den Bebauungsplan Nr. 9 "Ellerbergssoll 2"

Präambel

- Aufgrund
- des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie
 - 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 Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
 - des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. November 2019 (GVBl. M-V S. 682),
 - der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011 S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 467)

wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Lübow über den Bebauungsplan Nr. 9 "Ellerbergssoll 2", Gemarkung Lübow, Flur 1, Flurstücke Nr. 73/3, 73/4 und Teillflächen aus den Flurstücken 73/2, 72/16, 72/15 und 104/2 bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Text sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Verfahrensvermerke:

1	Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...15.06.2021...	
Lübow, den	Die Bürgermeisterin	
2	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom beteiligt worden.	
Lübow, den	Die Bürgermeisterin	
3	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden. Der von der Gemeindevertretung am gebilligte Vorentwurf hat in der Zeit vom bis zum zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegen.	
Lübow, den	Die Bürgermeisterin	
4	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
Lübow, den	Die Bürgermeisterin	
5	Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	
Lübow, den	Die Bürgermeisterin	
6	Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	
Lübow, den	Die Bürgermeisterin	
7	Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und den örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung, haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Amt Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen, Bauamt, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen: • dass die Planunterlagen für die Zeit der Auslegung auch auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen einsehbar sind • weiche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, • dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, • dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt am durch Veröffentlichung im "Mackebörger Wegweiser" ortsüblich bekannt gemacht werden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de .	
Lübow, den	Die Bürgermeisterin	
8	Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.	
Wismar, den	Leiter des Katasteramtes	
9	Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
Lübow, den	Die Bürgermeisterin	
10	Der Bebauungsplan, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, dem Teil B – Text und den örtlichen Bauvorschriften wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom gebilligt.	
Lübow, den	Die Bürgermeisterin	
11	Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A – Planzeichnung, Teil B – Text und den örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.	
Lübow, den	Die Bürgermeisterin	
12	Der Beschluss über die Bebauungsplanatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im "Mackebörger Wegweiser" am ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen unter der Internetadresse http://www.amt-dorfmecklenburg-badkleinen.de . In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung: • der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB und in § 5 Abs. 5 KV M-V bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und • der Verletzung von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Der in Kraft getretene Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wurde ergänzend ins Internet auf der Homepage des Amtes Dorf Mecklenburg-Bad Kleinen eingestellt.	
Lübow, den	Die Bürgermeisterin	

Gemeinde Lübow Landkreis Nordwestmecklenburg

Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 9

„Ellerbergssoll 2“

Vorentwurf

Stand 15.07.2021

H/B = 610 / 900 (0,55m²)

Übersicht zur
Umweltprüfung
zwecks Beteiligung gem.
§§ 3 Abs. 1 / 4 Abs. 1 BauGB
Bebauungsplan Nr. 9
"Ellerbergsoll 2"
in Lübow
Gemeinde Lübow

1. Anlass

Anlass für die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 gibt die bauleitplanerische Vorbereitung für die Entwicklung eines Wohngebietes in Lübow. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Mecklenburger Straße, im Westen an Ackerflächen sowie im Süden und Osten an Wohnbebauung des Ortes Lübow.



Abbildung 1: Übersicht über die räumliche Lage des Vorhabengebietes in Lübow, rotes Rechteck = Lage des Plangebietes. Kartengrundlage: Topografische Karte Geoportal M-V 2021.

Im Rahmen des Verfahrens sind die Öffentlichkeit sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB „*frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.*“

Darüber hinaus sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB „*zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.*“

Die vorliegende Übersicht dient hierzu als erste Grundlage. Sie ersetzt nicht den Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung ist. § 2 Abs. 4 BauGB trifft zur Durchführung der Umweltprüfung, respektive Anfertigung des Umweltberichtes folgende Aussagen (besonders wichtige Passagen hervorgehoben):

„Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der

Abwägung zu berücksichtigen. Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.“

2. Voraussichtlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

SATZUNG DER GEMEINDE LÜBOW über den Bebauungsplan Nr. 9 "Ellerbergssoll 2"

Teil A - Planzeichnung, M 1 : 1000

Gemeinde Lübow
Gemarkung Lübow
Flur 1

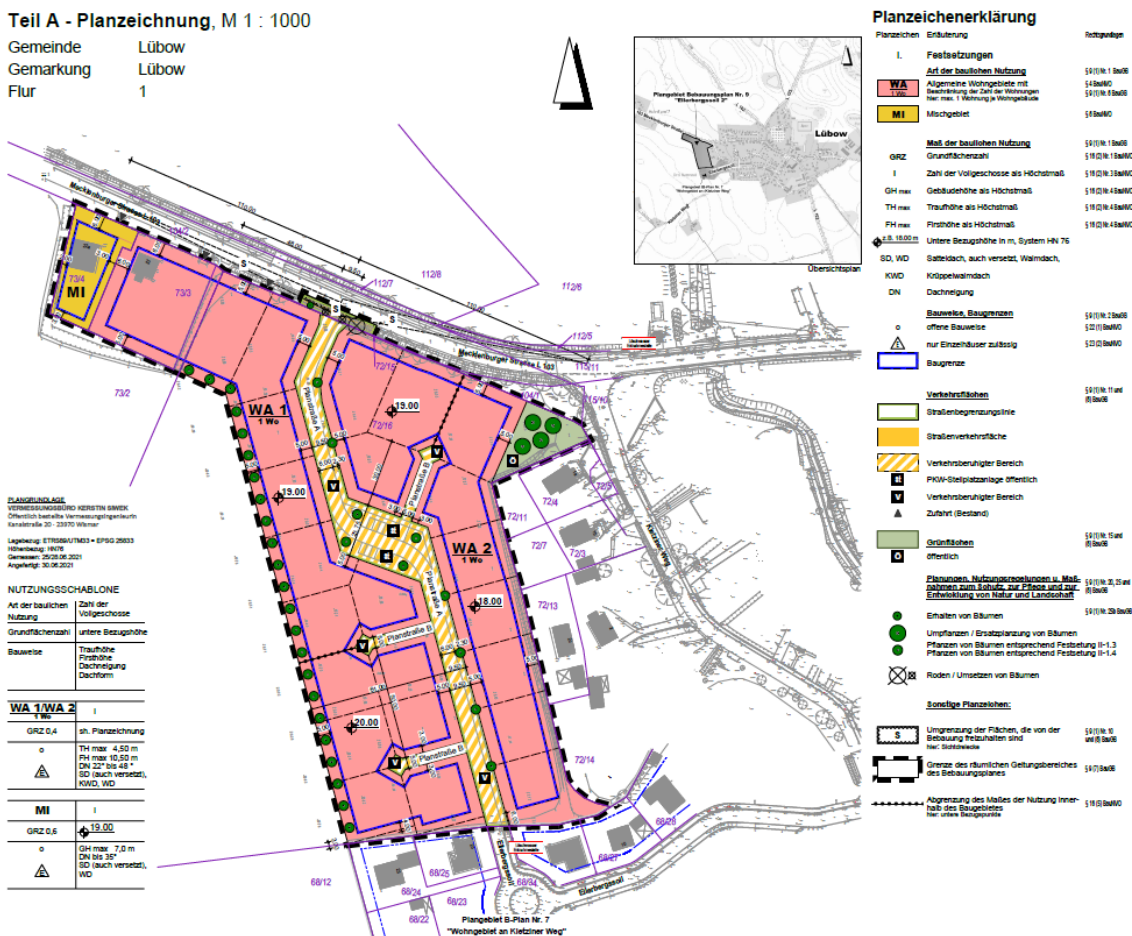


Abbildung 2: Planzeichnung des Vorentwurfes des B-Plans Nr. 9 „Ellerbergssoll 2“. Quelle: BAB Wismar 2021.

Das Plangebiet grenzt südlich an den rechtskräftigen B-Plan Nr. 7 „Wohngebiet am Kletziner Weg“, östlich an die bestehende Wohnbebauung und nördlich an die Mecklenburger Straße. Westlich des Plangebietes befindet sich Acker.

Die geplante verkehrliche Erschließung des Wohngebietes schließt im Norden an die Mecklenburger Straße und im Süden an den bereits vorbereiteten Anschluss der Straße „Ellerbergssoll“ an. Innerhalb der Wohnbebauung sind für rückwärtige Baugrundstücke einzelne Stichstraßen vorgesehen. Die auf Grundlage des B-Plans Nr. 9 und des B-Plans Nr. 7 zu erwartende Wohnbebauung ergibt in Zusammenhang mit dem Lückenschluss zwischen vorhandener Wohnbebauung und der nördlich lokalisierten Landesstraße 103 insofern eine harmonische und organisch wirkende Abrundung des Ortsrandes.

Gemäß Vorentwurf vorgesehen ist die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit einer Grundflächenzahl von 0,4.

Sowohl räumlich als auch inhaltlich sind die voraussichtlichen Wirkungen der Planinhalte eng begrenzt. Insofern beschränkt sich der Inhalt der Umweltprüfung auf folgende Bestandteile:

1. Aufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen und daran angrenzenden Biotopstruktur nach Kartieranleitung M-V (LUNG 2013) als Grundlage für die Eingriffsermittlung und der artenschutzfachlichen Beurteilung
2. Abschätzung der potenziellen Wirkung der Planinhalte auf umgebene nationale und internationale Schutzgebiete
3. Eingriffs- und Kompensationsermittlung einschl. Bilanzierung auf Grundlage der Hinweise zur Eingriffsregelung, Neufassung 2018
4. Zusammenfassende artenschutzrechtliche Bewertung zunächst auf Grundlage von Potenzialabschätzung, abgeleitet aus Biotopstruktur und vorhandenen Unterlagen sowie frühzeitigen Hinweisen der beteiligten Fachbehörden.

Abbildung 3 verdeutlicht, dass das nähere Umfeld des Plangebiets von Acker, der Landesstraße 103 und dem östlichen Ortsrand von Lübow geprägt wird. Das Habitatpotenzial innerhalb des Geltungsbereiches ist infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung hingegen stark reduziert. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Wie aus Abbildung 4 ersichtlich wird, befinden sich nationale Schutzgebiete mindestens 2,5 km, Natura2000-Gebiete mindestens 5,5 km vom Plangebiet entfernt.

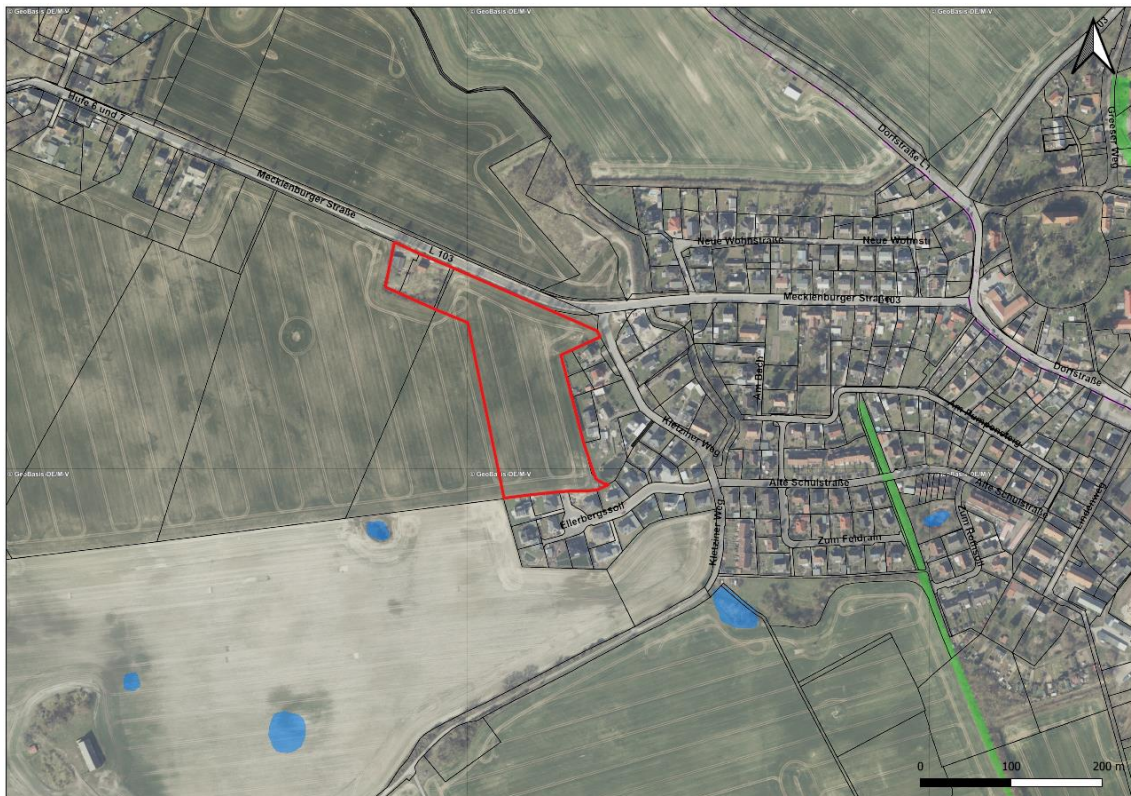


Abbildung 3: Darstellung des Geltungsbereiches (rot) im Zusammenhang mit geschützten Biotopen. Luftbildgrundlage: Geoportal M-V 2021.

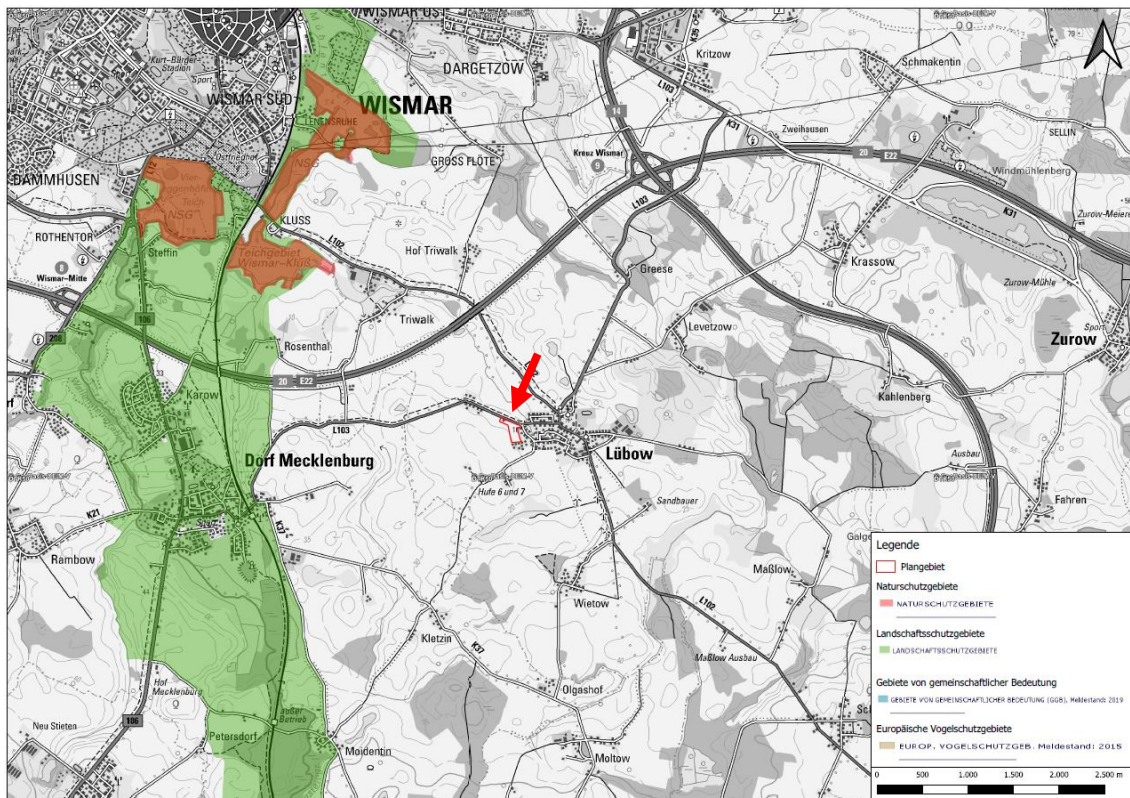


Abbildung 4: Lage des Plangebietes (Pfeil) im Kontext nationaler und internationaler Schutzgebiete. Kartengrundlage: Geoportal MV 2021.