

Quelle: QGIS, 2024, google.maps



Quel

--- Geltungsbereich der 4. Änderung

Gemeinde Lübow

Amt Dorf Mecklenburg – Bad Kleinen

Landkreis Nordwestmecklenburg

Begründung zur Satzung der Gemeinde Lübow über die 4.
Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Bebauungsgebiet am
Lindenweg"

-Textsatzung-

ENTWURF

30.07.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen der Planung
 - 1.1. Geltungsbereich
 - 1.2. Kartengrundlage
 - 1.3. Rechtskraft der Satzung
 - 1.4. Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung der Satzung
 - 1.5. Städtebaulicher Vertrag
2. Planverfahren und Zielstellung der Planung
3. Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Textsatzung
 - 3.1. Festsetzungen in der Planzeichnung
 - 3.2. Festsetzungen in Textteil B örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V der Planzeichnung (siehe Anlage zum Entwurf der Satzung)
4. Anschluss an die Verkehrsflächen
5. Ver- und Entsorgungsanlagen
6. Altlasten/Abfallentsorgung
7. Bau- und Kulturdenkmale / Bodendenkmale

1. Grundlagen der Planung

Folgende Gesetze bilden die Grundlage für die Aufstellung der Satzung der Gemeinde Lübow über die 4. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Bebauungsgebiet am Lindenweg“

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344, 2016 S. 28), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Ursprungsplanes B- Plan Nr. 1 „Bebauungsgebiet am Lindenweg“ umfasst ein Gebiet innerhalb der Ortslage von Lübow.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst die Gesamtfläche der Flurstücke 28/26 und 28/27, in der Gemarkung Lübow, Flur 1. Der Geltungsbereich der 4. Änderung befindet sich ca. 25 südlich der Dorfstraße und westlich direkt an den Lindenweg angrenzend.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient der digitale Auszug aus dem Geodatenzentrum des Landkreises NWM (KGIS) Stand: 01.08.2025

1.3 Rechtskraft der Satzung (Grundlagensatzung)

Als Grundlage dient die Satzung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet am Lindenweg“, der Gemeinde Lübow sowie die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Wohngebiet am Lindenweg“, rechtskräftig seit 02.012.2004 als nachrichtliche Übernahme der Baugrenze (s. Planteil).

1.4 Aufstellungsbeschluss über die 4. Änderung der Satzung

Diese Satzung soll zum 4. Mal geändert werden. Das erfolgt als Textsatzung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lübow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 und § 13 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie des § 22 Abs. 3 Nr. 1 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der gültigen Fassung Aufstellung der Satzung der Gemeinde Lübow über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Bebauungsgebiet am Lindenweg“ beschlossen.

1.5 Städtebaulicher Vertrag

Die Gemeinde hat mit dem Antragsteller einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen, welcher unter Anderem die Kostenübernahme der Verfahrenskosten regelt.

2. Planverfahren und Zielstellung der Planung

2.1 Anlaß der 4. Änderung

Die Gemeinde folgt dem Ersuchen eines Bürgers (Antragstellers) ein 4. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 1 vorzunehmen.

Begründung:

Der Ursprungsbebauungsplan, die Satzung der Gemeinde Lübow über den Bebauungsplans Nr. 1 „Bebauungsgebiet am Lindenweg“ aus dem Jahr 1997 sah für den Bereich der Flurstücke 28/26 und 28/27 eine zulässige Bebauung mit „nur Hausgruppen“ vor.

Im Rahmen der 3. Änderung des BPlans Nr. 1 wurde der Bereich im Jahr 2004 geändert und es wurden „nur Einzelhäuser“ als zulässig festgesetzt. Anschließend wurde ein Mehrfamilienhaus (als Einzelhaus) mit 2 Wohneinheiten errichtet, welches einen Eigentümer hatte.

Zuletzt wurde das ehemalige Flurstück 28/1 geteilt und es wurden die beiden neuen Flurstücke 28/26 und 28/27 gebildet, auf denen sich nun jeweils eine Haushälfte mit einer Wohneinheit und unterschiedlichen Eigentümern befindet. Die daraus resultierende Hausform stellt sich dadurch als Doppelhaus dar und ist somit weder im Ursprungsplan als auch seiner 3. Änderung zulässig.

Es wird daher die Festsetzung der zulässigen Hausform von „nur Einzelhäuser zulässig“ zu „nur Einzel,- und Doppelhäuser zulässig“ im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 geändert (s. Punkt 3. 1 Änderungsbefehl).

Die Möglichkeit der Zulässigen Hausform „Einzelhäuser“ soll weiterhin gegeben sein, für den Fall, dass Aufgrund von Hausbrand oder Abbruchmaßnahmen anstelle des Doppelhauses Einzelhäuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet würden.

2.2 Zielstellung

Die Aufstellung der Satzung der Gemeinde Lübow über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird erforderlich, um ein bereits errichtetes und in Nutzung genommenes Gebäude, hier Doppelhaus Lindeweg 1 a) und 1 b) innerhalb der dafür zulässigen Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Nachgang bauordnungsrechtlich als „Doppelhaus“ zu legitimieren.

Eine Haushälfte des Gebäudes (Hausnummer 1 b) soll zudem eine Gaube erhalten. Dachausbauten, wie z.B. Gauben sind im Bebauungsplan Nr. 1 nicht als örtliche Bauvorschrift festgesetzt worden. Dies soll mit der 4. Änderung ermöglicht und somit für die jetzigen Eigentümer des Flurstückes 28/26 und 28/27 eine Abgeschlossenheit erreicht werden.

Die Erschließung ist gesichert. Der Änderungsbereich schließt direkt westlich an den Lindenweg an.

2.1 Planverfahren

Da die Planungsziele ausschließlich der Klarstellung der zulässigen Hausform und Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift über die Ausbaumöglichkeit des Dachgeschosses dienen und keine Anhaltspunkte für eine Berührtheit der Grundzüge der Planung oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird (§ 13 Abs. 1 BauGB) kann die Gemeinde daher das vereinfachte Verfahren anwenden, da:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und

3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lübow ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Weiteren gelten die gesetzlichen Regelungen gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB.

3. Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Textsatzung

Die 4. Änderung (Änderungsbefehl) wird als Änderung der zulässigen Hausformen und Aufnahme einer örtlichen Bauvorschrift über die Zulässigkeit von Dachausbauten innerhalb des Geltungsbereichs der 4. Änderung vorgenommen. Alle weiteren Festsetzungen der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 bleiben rechtswirksam. Die Änderungen betreffen:

3.1 Festsetzungen in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung Teil A und der Zeichenerklärung i.V.m. der Planzeichenverordnung PlanZVO (siehe Anlage zum Entwurf der Satzung)

Festsetzung der zulässigen Hausformen der 4. Änderung

Änderungsbefehl:

Die derzeit rechtskräftige Zulässigkeit der Hausform: „nur Einzelhäuser zulässig“ wird aufgehoben.

Die zulässige Hausform der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „nur Einzel-, und Doppelhäuser zulässig“ wird mittels Planzeichen 3.1.4 der PlanZVO festgesetzt.

3.2 Festsetzungen in Textteil B örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO M/V der Planzeichnung (siehe Anlage zum Entwurf der Satzung)

Festsetzung der örtlichen Bauvorschrift für Dachausbauten

Dachausbauten

Dachausbauten dürfen in Form von Gauben mit einem Dachneigungswinkel von 5 bis 10° hergestellt werden. Als Dacheindeckung sind Dachziegel oder Bitumen zulässig. Wangen und Front können mit Resopalplatten in Anthrazitfarben verkleidet; alternativ mit Schiefer verschindelt sein.

4. Anschluss an die Verkehrsflächen sowie an Ver- und Entsorgungsmedien

Durch die 4. Änderung ergeben sich gegenüber der Ursprungsplanung für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen. Die verkehrliche Erschließung ist durch den Anschluss an das örtliche Straßennetz gewährleistet.

5. Ver- und Entsorgungsanlagen

° Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung

Die Gebäude auf den Flurstücken 28/26 und 28/27 sind bereits vollumfänglich an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

° Niederschlagswasserableitung

Generell gilt, dass der Versiegelungsgrad der Flächen auf ein Mindestmaß zu begrenzen ist.

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist dezentral auf den Grundstücken zu versickern bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerung entspricht der örtlichen Praxis. Aufgrund der Bestandsnutzung und der Größe der Baugrundstücke kann von der Möglichkeit einer örtlichen Versickerung ausgegangen werden. Grundsätzlich gilt:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde Lübow.

° Löschwasserversorgung

Die Gemeinde sichert die Löschwasserversorgung für den Grundschatz entsprechend den Festsetzungen zur baulichen Nutzung der Planung. Ein erhöhter Löschwasserbedarf lässt sich hieraus nicht ableiten.

Die Löschwasserversorgung ist durch Entnahme aus Hydranten im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet gewährleistet. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der 300 m-Bereiche zu den Hydranten.

Die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken erfolgt durch den Zweckverband Wismar im Rahmen einer mit der Gemeinde Lübow abgeschlossenen Vereinbarung.

6. 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.).

Da die Grundstücke des Plangebietes nicht unmittelbar an einer für Sammelfahrzeuge befahrbaren Straße liegen, müssen die Abfallbehälter und sonstiger zur Abholung bereitzustellender Abfall vom Anschlusspflichtigen an die B 208 gebracht und nach Entleerung wieder abgeholt werden.

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg wird die Abfallbeseitigung in der Gemeinde wahrgenommen.

7. Bau- und Kulturdenkmale / Bodendenkmale

Im Bereich der 4. Änderung sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundstückseigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Gebilligt durch Beschluss der GV am:

Ausgefertigt am:

Die Bürgermeisterin