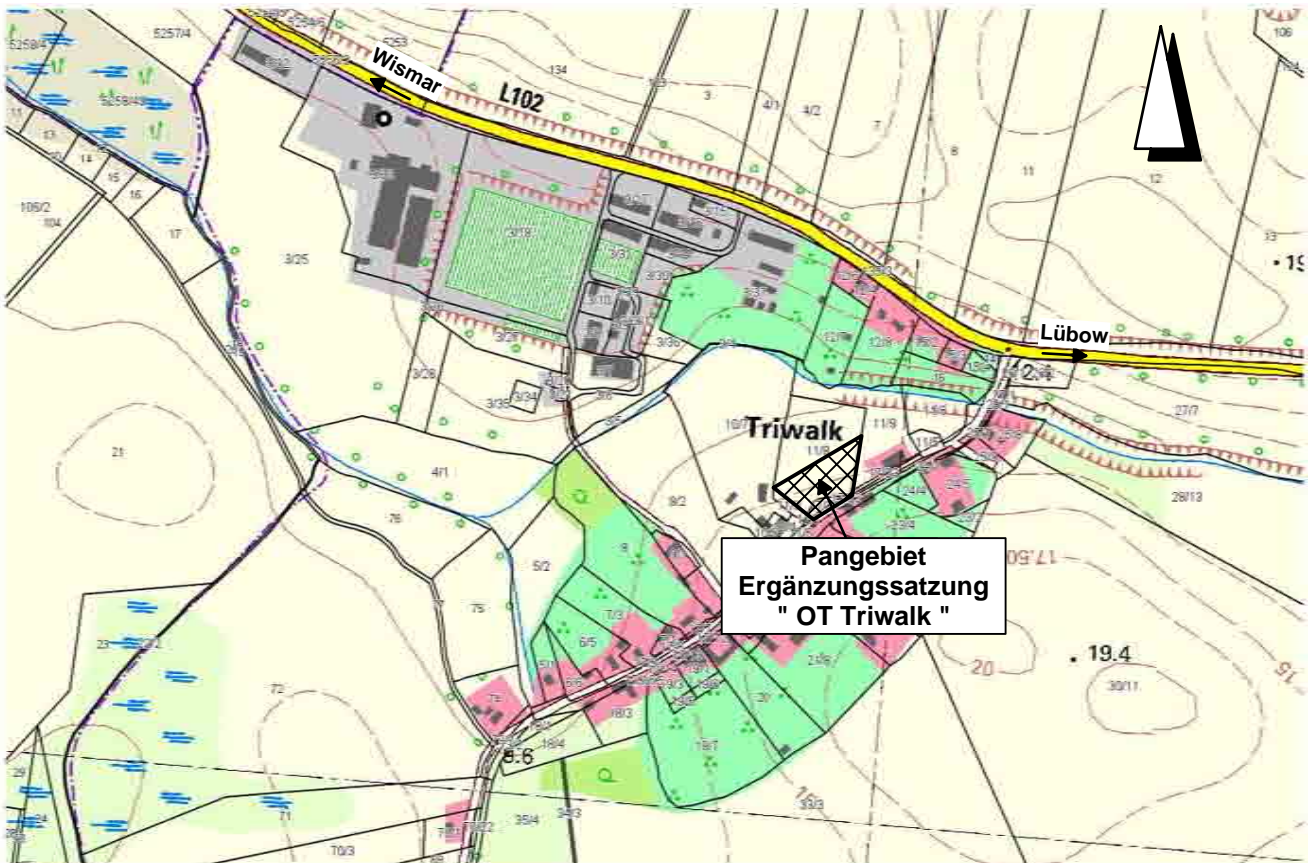


Begründung

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. Neuerlegungen 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