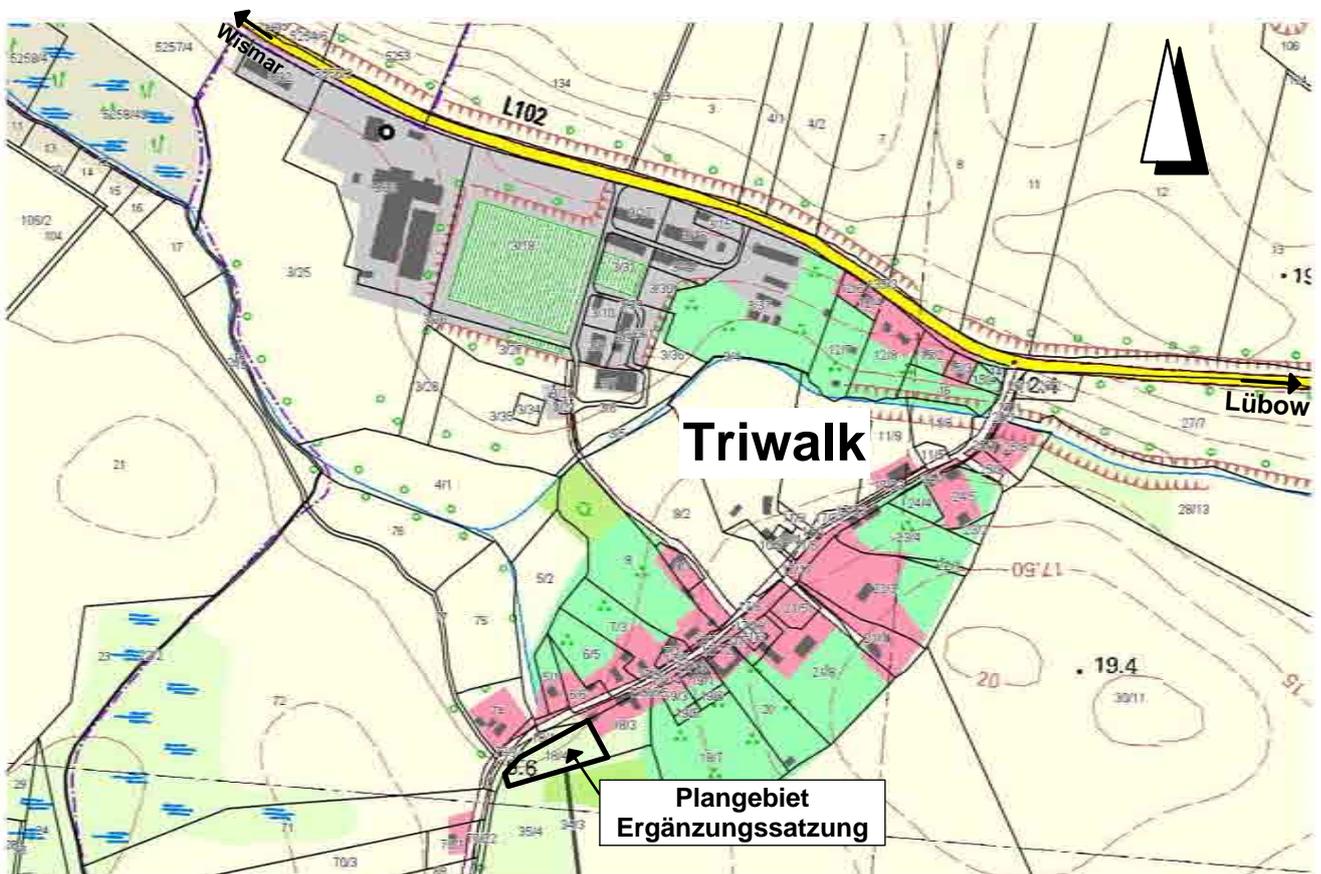


# Begründung

zur Ergänzungssatzung  
der Gemeinde Lübow

für das Gebiet Ortsteil Triwalk,  
Flurstücke 18/5 und 18/6



## Übersichtsplan

Entwurf

Stand: 20.06. 2017

## 1. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 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 Änderung

Gemeinde Lübow  
Gemarkung Triwalk, Flur 2

Der Bereich der Ergänzungssatzung umfasst die Fläche der Flurstücke 18/5 und 18/6 (ehemals 18/4) mit einer Größe von ca. 3070 m<sup>2</sup> in südwestlicher Ortsrandlage von Triwalk. Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung wird

- im Norden durch die vorhandene Dorfstraße
- im Osten durch den Hausgarten eines bebauten Wohngrundstückes
- im Süden durch eine kleine Waldfläche und
- im Westen durch freie Ackerflächen begrenzt.

## 3. Zielstellung und Grundsätze der Änderungsplanung

Für ein Gebiet in südwestlicher Ortsrandlage von Triwalk wurde am 12.04.2016 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung beschlossen. Planungsziel ist die Einbeziehung eines Grundstückes 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. Eine Ergänzungssatzung kann auch außerhalb der bisherigen Bebauung liegende Flächen in den Innenbereich einbeziehen, also über eine vorhandene Bebauung hinausgehen. Das ist hier der Fall.

Zurzeit ist dieses Gebiet als Außenbereich zu beurteilen.

Der Geltungsbereich der Satzung schließt sich unmittelbar an bebaute Flächen an, 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, bis hin zum Geltungsbereich der Satzung ununterbrochene Bauzeile vorhanden ist, wodurch auch eine Prägung der einzubeziehenden Fläche durch die bestehende Bebauung gegeben ist.

### Begründung

Die Lage des Grundstückes bietet günstige Bedingungen für die geplante Bebauung, da es am Rand der bebauten Ortslage liegt und über die Dorfstraße erschlossen wird. Eine Komplettierung der vorhandenen Wohnbebauung ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da die typische beidseitige Bebauung an der Dorfstraße fortgeführt wird.

Die vorgesehene Wohnbauflächenentwicklung beschränkt sich auf die örtlichen Bedarfsanforderungen.

Durch die 1. Änderung ergeben sich für die verkehrliche Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung keine Änderungen.

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.

Die Flurstücke der Ergänzungssatzung werden an der rückwärtigen Grenze von einer kleinen Waldfläche begrenzt. Dessen Waldkante wurde vor Ort festgestellt, um den erforderlichen Waldabstand von 30 m zur Wohnbebauung zu bestimmen und bei der Ausweisung der Baufelder zu berücksichtigen. Der von einer Bebauung freizuhaltenen Waldabstand gemäß § 20 LWaldG MV wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet und ein entsprechender textlicher Hinweis auf die Planunterlage genommen.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 20.06.2017  
Ausgefertigt am:

Der Bürgermeister

### Anlage

*Umweltrelevanz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz*

*Stand: Juli 2017*