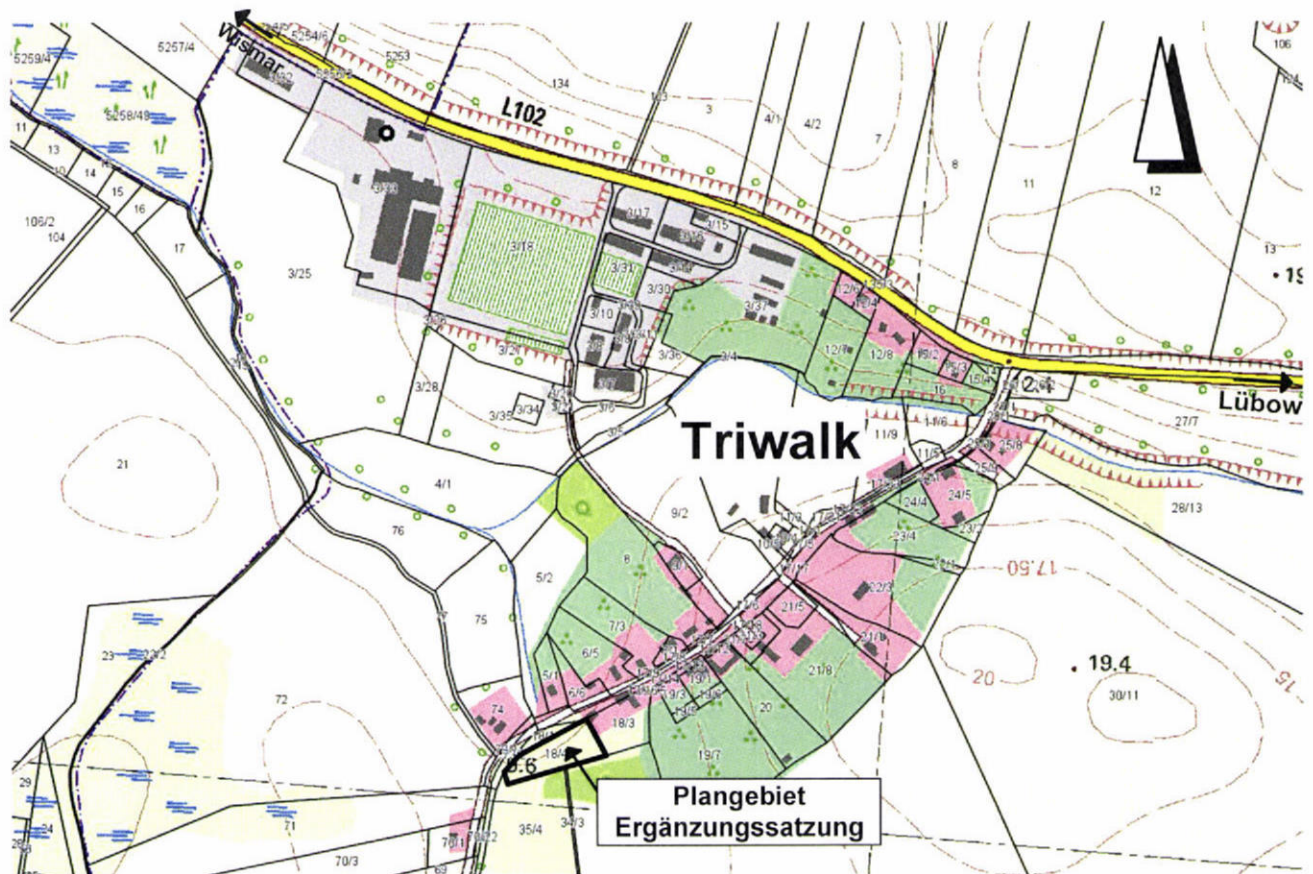


Begründung

zur Ergänzungssatzung
der Gemeinde Lübow

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



Übersichtsplan

INHALTSVERZEICHNIS

1. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
2. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
3. Zielstellung und Grundsätze der Planung
4. Erschließung
 - Wasserversorgung*
 - Abwasserentsorgung*
 - Niederschlagswasserbeseitigung*
 - Gewässerschutz*
 - Elektroenergieversorgung*
 - Telekommunikation*
5. Altlasten / Abfallentsorgung
6. Bau- und Bodendenkmale
7. Forstrechtliche Belange
8. Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Anlage

Umweltrelevanz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

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 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 (GVBl. 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 18/5 und 18/6 (ehemals 18/4) mit einer Größe von ca. 3070 m² 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 Planung

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.

Da die Anordnung der künftigen Bebauung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, wie Waldabstand, geschützte Bäume und Straßenführung, nicht eindeutig bestimmbar ist, werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

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.

4. Erschließung

Wasserversorgung

Über die beiden Flurstücke verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung (d. 110PE), welche nicht überbaut bzw. mit tiefwurzelnden Bäumen oder Büschen bepflanzt werden darf.

Zu der Trasse ist ein seitlicher Mindestabstand von $\geq 2,50$ m zu Gebäuden oder Hochbauten (z.B. Carport) einzuhalten.

An diese Versorgungsleitung besteht Anschlussmöglichkeit für die geplante Bebauung, der Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsleitung ist von den Bauherren beim Zweckverband zu beantragen.

Aufgrund der äußerst beengten Platzverhältnisse zur Errichtung der geplanten Eigenheime ist eine Verlegung der vorhandenen Trinkwasserleitung aus dem Baufeld geplant. Die Betroffenheit der beiden Grundstücke ist durch die Lageungenauigkeit derzeit nicht abschließend zu beurteilen. Die Umverlegung ist mit dem Zweckverband Wismar abzustimmen.

Schmutzwasserentsorgung

Der Anschluss der geplanten Wohnhäuser erfolgt über eine Druckentwässerung (Abwasserdruckleitung und privates Hausabwasserpumpwerk). Eine betriebsfertige Abwasserdruckleitung (d 63 PE80) befindet sich im Straßenbereich. 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 ortsnah 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 Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand 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.

Gewässerschutz

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Wismar Friedrichshof. Die geplante Wohnbebauung widerspricht nicht dem Schutzziel.

Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des WSG Wismar Friedrichshof wird hingewiesen. Verboten sind die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D nach der AwSV und die Errichtung von Erdwärmesonden.

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

Der Umgang mit LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) hat 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 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 sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der Wasser- und Bodenverband hat dem Vorhaben seine Zustimmung erteilt. Anlagen des Verbandes sind nicht betroffen.

Südwestlich des Flurstückes Nr. 18/6, in einem Abstand von ca. 10 m befindet sich das verrohrte Gewässer Nr. 11:0:4/1/2. Die Verrohrung hat einen Durchmesser von DN 800 und liegt ca. 4,0 m tief.

Elektroenergieversorgung

Für einen eventuell weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen der e.d.s 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 Mindesteigrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Telekommunikation

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Anlagen 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 18/5 und 18/6 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. Forstrechtliche Belange

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 mit baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien, freizuhaltende Waldabstand gemäß § 20 LWaldG MV wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet und ein entsprechender textlicher Hinweis auf die Planunterlage genommen.

8. 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: 05.12.2017
Ausgefertigt am: 12.12.17



Der Bürgermeister