

Satzung der Gemeinde Lübstorf über den Bebauungsplan Nr. 19 „Am Seeweg“ nach § 13b BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **16.12.2019**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom **17.12.2019** bis **06.01.2020** und im Internet <https://www.luebtow-luebstorf.de>.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V mit Schreiben vom **29.06.2020** beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am **15.06.2020** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Seeweg“ Gemeinde Lübstorf nach § 13b BauGB mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **29.06.2020** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Seeweg“ der Gemeinde Lübstorf nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom **02.07.2020** bis einschließlich **03.08.2020** im Amt Lübtow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lübtow, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist vom **16.06.2020** bis **03.08.2020** durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet <https://www.luebtow-luebstorf.de> mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:

- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

6. Die Gemeindevertretung hat am **22.02.2021** beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Seeweg“ mit Begründung erneut öffentlich auszulegen. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 „Am Seeweg“ der Gemeinde Lübstorf nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom **23.03.2021** bis einschließlich **26.04.2021** im Amt Lübtow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lübtow, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung ist vom **08.03.2021** bis **26.04.2021** durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet <https://www.luebtow-luebstorf.de> mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:

- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Lübstorf, **27.9.21**



Der Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am **22.02.2021** / **30.08.2021** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lübstorf, **27.9.21**



Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am **10. SEP. 2021** wird als richtig dargestellt beschneigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Schwerin, **23. SEP. 2021**



öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Der Bebauungsplan Nr. 19 „Am Seeweg“ Gemeinde Lübstorf nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Lübstorf, **27.9.21**



Der Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß Hauptsatzung vom **16.09.21** bis **16.10.21** durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet <https://www.luebtow-luebstorf.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lübstorf, **15.10.21**



Der Bürgermeister

Es gilt 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 Planinhaltes (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o nur Einzelhäuser zulässig

a offene Bauweise

a abweichende Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P private Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

unterirdische Leitung

zu erhaltender Baum

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Geltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III

(MW_WSG_2234_04, Lübstorf, WAB).

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Wohn-/Nebengebäude

1 5 Hausnummern

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Bemaßung

Elektro- Kabel Rückbau (Kabellage unbekannt)

sonstige Bäume

NUTZUNGSSCHABLONE

WR 2-4 Gebietscharakter

0,3/1 nur Einzelhäuser zulässig

I o offene Bauweise

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) m.V.V. 23.07.2021 sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **30.08.2021** folgende Satzung der Gemeinde Lübstorf über den Bebauungsplan Nr. 19 „Am Seeweg“ nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird für den Bereich der 2. Änderung Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

1.3 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zwischen der zur Straße Am Seeweg orientierten Baugrenze (in Fortführung jeweils bis zur privaten Straße und bis zum Geltungsbereich) und der Geltungsbereichsgrenze Am Seeweg, Garagen ausgeschlossen.

2. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 5 Satz 4 LBauO M-V findet die Regelung der Tiefe der Abstandflächen nach § 8 Abs. 5 LBauO M-V keine Anwendung für:

- die bestehenden Gebäude Am Seeweg Nr. 1 und Nr. 2 in Bezug auf die Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 171/7 und 171/8, Flur 1, Gemarkung Lübstorf. Es wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass bis auf die Flurstücksgrenzen (171/7 und 171/8) gebaut werden kann. Die Unterschreitung des Grenzabstandes ist für den Bestand und dem Neubau bei einem Abriss der bestehenden Gebäude Nr. 1 und Nr. 2 zulässig.
- für das bestehende Gebäude Am Seeweg Nr. 1 in Bezug auf die Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 171/8 und 171/3, Flur 1, Gemarkung Lübstorf. Die Unterschreitung des Grenzabstandes auf max. 2,50m ist nur für den Bestand des bestehenden Gebäudes Nr. 1 zulässig. Bei Abriss des Gebäudes 1 ist dann die offene Bauweise maßgebend.

Für alle anderen Bauvorhaben auf den Flurstücken 171/7 und 171/8 gilt die offene Bauweise.

3. Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

3.1 Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen (Kupfer, Zink oder Blei) ausgeschlossen.

3.2 Das nicht verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen ist auf den Grundstücken in Regenwasserumlaufanlagen zu sammeln und für die Bewässerung des Grundstückes zu nutzen bzw. zu versickern.

3.3 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserversorgung Lübstorf. Die Anforderungen an einen erhöhten Grundwasser- und vorbeugenden Trinkwasserschutz sind daher im Plangebiet zu beachten und zu erfüllen. Obweisungen sind nicht zulässig. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen sind gesondert bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

II. Örtliche Bauvorschriften

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

Außere Gestaltung der baulichen Anlagen und Anzahl der Stellplätze

1. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 Es sind für die Hauptgebäude nur Dächer mit einer Neigung bis 35° zulässig.

1.2 Es sind nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene, nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig. Gründächer sind zulässig.

1.3 Für Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge, Terrassenüberdachungen) sowie Nebengebäude sind auch andere Dachneigungen als in 1.1 festgesetzt zulässig.

2. Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Je Wohnung ist mindestens ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

3. Verfahren

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.

Naturschutzrechtliche Hinweise:

1. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Beeinträchtigungen (Überbauungen / Verdrichtungen / Abgrabungen / Ablagerungen) im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,5 m) sowie stark eingreifende Schnittmaßnahmen sind zu unterlassen. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

2. Bäume über 1,0 m STU sind nach § 18 NatSchAG MV geschützt. Fällungen bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis). Der Ersatz ist entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 zu berechnen.

3. Für die Beeinträchtigung einer Sache ist eine gesonderte Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen. Die Ersatzpflanzung mit einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum - Feld-Ahorn, Hainbuche oder Sand-Birke - ist in der Qualität Hst STU 16-18cm innerhalb der Geltungsbereichsgrenze, erst mit tatsächlichem Baubeginn, auszuführen.

Artenschutzrechtliche Hinweise: (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)

Als Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorgemaßnahmen für Artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:

1. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

2. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.

3. Vor dem Abriss der Sanierung von Bestandsgebäuden sind diese auf mögliche Besiedlungen mit Fledermäusen zu kontrollieren. Sofern Quartiere angetroffen werden, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen, einschließlich ggf. erforderlicher Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen, abzustimmen.

Unabhängig davon ist das mit der Sanierung beauftragte Unternehmen in artenschutzrechtliche Erfordernisse des Fledermausschutzes einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen.

- Werden Tiere gefunden, sind Fledermäuse immer nur mit Handschuhen oder einem sonstigen Schutz gegen Bisse anzufassen (Tollwut).
- Das Tier ist möglichst schnell in eine Notfalle (z.B. Schachtel / Karton mit Tuch, Schachtel sehr gut verschließen, z.B. mit Klebe- oder Gummiband).
- Bei Fledermäusen ohne erkennbare Verletzungen sollte am Abend (außer in Frostnächten oder bei Dauerregen) ein Abtupversuch unternommen werden. Das Tier ist in der Abenddämmerung möglichst hoch an eine raue Wand, Holzverschlingung oder ein Fensterfliegengitter zu setzen und zu beobachten, ob es abfliegt!
- Funde sind zu dokumentieren, die Naturschutzbehörde zu informieren!

Bodenschutzrechtliche Hinweise

1. Da Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen sind, können konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen für das Plangebiet beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V abgefordert werden. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen vor Bauausführung wird durch das LPBK M-V empfohlen.

2. Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.

3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Der künftige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beraumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiederaufbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.

4. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.

5. Wild abfließendes Wasser darf nicht zum Nachteil des Unterligers verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

6. Auf den Grundstücken vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

7. Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sowie Grundwasserabkennungen sind mindestens 6 Wochen vorher bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Für die Installation von Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge zu stellen.

8. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Landesämter für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Abfallrechtliche Hinweise

1. Entsorgung von Abfällen der Baustelle

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch die Trennung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen vorbereitet werden.

2. Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Umbau- und Abrissarbeiten insbesondere bei vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen (z.B. Asbestzementplatten Dichtungen, Dämmstoffe, Dachpappe, Holz mit Insektiziden). Bei Verdacht ist durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen.

rechtsverbindlich:	
Endfassung:	Juli 2021
geänderter Entwurf:	Januar 2021
Entwurf:	Mai 2020
Planungsstand	Datum
Bebauungsplan Nr. 19 „Am Seeweg“ in Lübstorf Gemeinde Lübstorf nach § 13b BauGB	
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	
Kartengrundlage:	Städteplan Nr. 1000
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)	Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
Gemarkung Lübstorf, Flur 1	
Maßstab 1 : 500	
Auftragnehmer:	Dipl.-Ing. Gerd Schwarz
Zeichner:	Dipl.-Ing. Frank Ortel