

**KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
LÜBS**

(1. Änderung)

- BEGRÜNDUNG -

Stand:

10 / 99

Inhalt

1. Grundlagen
 2. Veranlassung und Ziele
 3. Geltungsbereich
 4. Bestandsangaben
 5. Planungsvorgaben
-

1. Grundlagen

Rechtsgrundlagen sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S.132), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulanderleichterungsgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (G-S M-V Gl. Nr. 2130-3)
- das Landesplanungsgesetz (LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503)
- die Kommunalverfassung (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V S. 29) zuletzt geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (2. ÄndG. KV M-V) vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78)

Planungsgrundlagen sind:

1. Die seit 23.09.97 rechtskräftige Satzung zur Klarstellung und Erweiterung der Ortslage Lübs
2. der Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.12.98 zur Änderung dieser Satzung
3. die im Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Uecker-Randow vorliegende Flurkarte der Flur 1 der Gemarkung Lübs (Stand 18.08.99)
4. die Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs.5 BauGB
5. das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.11.92 (GS Meckl.-Vorp.GL.Nr.753-2)
7. Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern, Sept. 1998

2. Veranlassung und Ziele

Gegenstand der seit dem 23.09.97 gültigen Satzung war eine Klarstellung und Erweiterung der Ortslage Lübs gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz.

Mehrere Bauvoranfragen haben die Gemeindevertretung daher bewogen die genehmigte Satzung dahingehend zu ändern, die Grundstücke, die an die bebaute Ortslage angrenzen in den Ortszusammenhang abzurunden.

Eine Bebauung dieser Grundstücke ergänzen das Ortsbild und die städtebauliche Ordnung kann auch weiterhin gewährleistet werden.

Ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Lübs liegt als Entwurf mit Stand vom Mai 1997 vor. Das Verfahren ruht.

Da die Satzung den aktuellen Zielen der gemeindlichen Entwicklung entspricht, soll der Flächennutzungsplan dementsprechend überarbeitet werden.

3. Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich die Ortsursprünge sowie die in den Hauptentwicklungsstadien entstandenen Baustrukturen.

Dazu gehören auch die Hinterstraße, Waldstraße sowie der Weg zum Friedhof am Forstgebäude vorbei.

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung der Satzung betrifft die Flurstücke 53/2, 55/2, 59, 61-63, 160, 162, 170/1, 171/1, 173/3 (alle teilweise) sowie die Flurstücke 166, 167/1 und 291/1 der Flur 1 der Gemarkung Lübs.

4. Bestandsangaben

Nutzungs- und Ortsstruktur

Für die Ortslage Lübs sind die geologischen Verhältnisse wie folgt zu beurteilen: (Auszug aus der Stellungnahme des geologischen Landesamtes M-V)

Nach der geologischen Oberflächenkarte M 1: 100 000 stehen im Plangebiet überwiegend nichtbindige Böden des Pleistozäns an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. In Teilflächen wird der Beckensand vom liegenden Geschiebemergel durchragt bzw. in < 2 m Tiefe unterlagert. Im Osten und Südosten wird der Ort durch Niederungen begrenzt. Im geänderten Bereich existiert (bzw. existierte) im Flurstück 291 ein Teich.

Für die Ortslage liegt im Regionalarchiv der Außenstelle Neubrandenburg eine ingenieurgeologische Kartierung (ca. 70 Aufschlüsse) vor, in die bei Bedarf Einsicht genommen werden kann.

Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte, Karte der Grundwassergefährdung, M 1: 50 000 gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des Grundwassers beträgt nach den Sondierungen und Bohrungen ca. 0,5 bis 2,5 m.

Bei den, die 1. Änderung der Satzung betreffenden Flurstücken handelt es sich um das Wohngrundstück des Försters (FS 53/2) einschließlich des davor liegenden Flurstückes 55/2, welches als Hof- und Gartenfläche genutzt wird. Alle weiteren Flurstücke sind Rest- und Splitterflächen, die überwiegend als Grünland oder gärtnerisch genutzt werden.

Die Trinkwasserschutzzone II, sowie der Friedhof in nördlicher Ortslage schränken die Ortsentwicklung von Lübs ein. Deshalb soll auf weiteren Grundstücken an vorhandenen Straßen und Wegen das Bauen entsprechend der Umgebung ermöglicht werden.

Im Gemeindehauptort Lübs wohnen derzeit ca. 350 Menschen in 140 Wohnungen. Lübs hat keine zentralörtliche Bedeutung und übernimmt hauptsächlich die Funktion eines Wohndorfes, ohne gewerbliche und landwirtschaftliche Aktivitäten ganz auszuschließen.

Nachfolgend genannte Baudenkmale befinden sich in der im Zusammenhang bebauten Ortslage: - Dorffanger, Kriegerdenkmal

- Friedhofsumfassungsmauer
- Kirche
- Dorfstr. 3, Wohnhaus
- Dorfstr. 12, Wohnhaus
- Dorfstr. 36, Wohnhaus

Erschließung

Die Wasserversorgung des Ortes Lübs erfolgt nach den Festlegungen der Wasserversorgungssatzung des Zweckverbandes für Wasser- und Abwasserentsorgung Ueckermünde aus der Wasserfassung in westlicher Ortslage von Lübs.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt größtenteils über ein Leitungssystem, (teilweise Druckrohrleitung) zur südöstlich gelegenen Abwasserteichanlage. Auf Grund der vorhandenen Geländehöhen ist es derzeit nicht möglich, alle Grundstücke an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen. Die Ableitung der häuslichen Abwässer dieser Grundstücke erfolgt über Kleinkläranlagen und abflußlose Gruben.

5. Planungsvorgaben

Strukturentwicklung

Die Ortsstruktur soll erhalten bleiben bzw. nur strukturverträglich ergänzt und abgerundet werden. Das betrifft insbesondere die teilweise nur einseitig bebauten Erschließungsstraßen im Ort.

Entsprechend der bereits genehmigten Satzung wurden Wohnungsbauerweiterungsflächen für ca. 18 Einfamilienhäuser geschaffen. Davon sind derzeit nur wenige verfügbar.

Deshalb soll mit der 1. Änderung der Satzung Baurecht für ca. 6 weitere Einfamilienhäuser geschaffen werden. Damit ermöglicht die Satzung einen Zuwachs von ca. 17 % des Wohnungsbestandes, womit der Bedarf für voraussichtlich die nächsten 10 Jahre abgesichert werden kann.

Die vorhandene städtebauliche Ordnung wird gesichert.

Die bauliche Strukturentwicklung steht dem vorhandenen Freifächensystem nicht entgegen.

Die Abgrenzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils orientiert sich an den rückwärtigen Baugrenzen der Straßenbebauung sowie an vorhandenen natürlichen Grenzen.

Erschließung

Geplante Vorhaben sind bei den zuständigen Versorgungsträgern und Behörden vor Baubeginn zu beantragen.

Überbauungen, Bepflanzungen sowie Erdstoffauf- und -abtragungen im Leitungsbereich sind nicht zulässig.

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung soll nach der geltenden Satzung der entsorgungspflichtigen Körperschaft erfolgen. Mittelfristig ist der Ausbau der zentralen Abwasseranlage nicht geplant. Deshalb sind bei den Anlagen für eine dezentrale Abwasserentsorgung die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser von befestigten überbauten Flächen in Oberflächengewässer sollte nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen, um so mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden. Deshalb ist der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Maß zu beschränken. Zur Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten sowie von Terrassen sind weitestgehend durchlässige Beläge wie weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrassen zu verwenden.

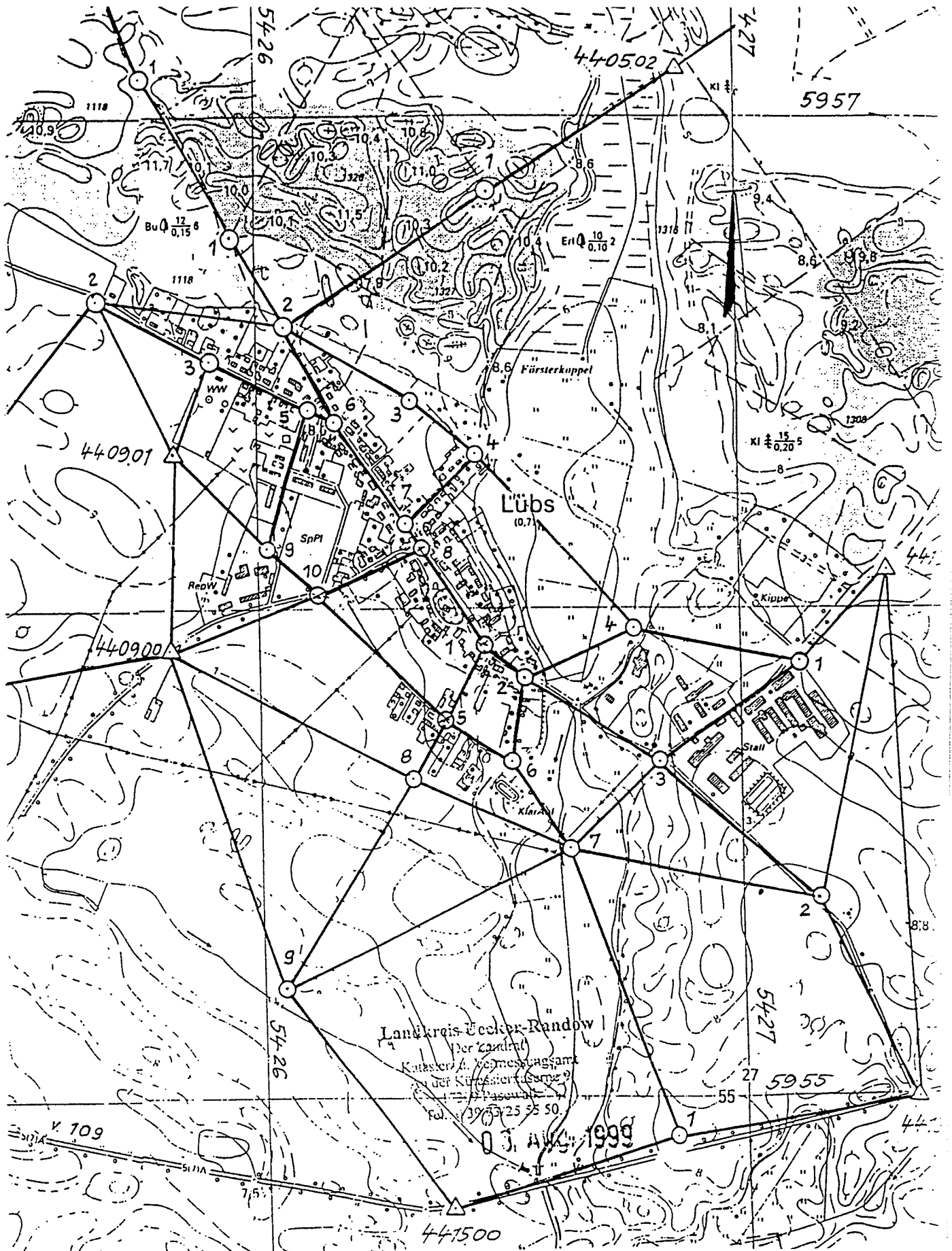
Über den allgemeinen Grundwasserschutz hinaus sind im Einzugsbereich von Trinkwassergewinnungsanlagen besondere Maßnahmen zu treffen. Nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz sind bestimmte Handlungen verboten oder nur beschränkt zulässig.

Für das Errichten oder Verändern von baulichen Anlagen innerhalb der Trinkwasserschutzzone gilt die "Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete" (DVGW, Arbeitsblatt W 101). Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist die Wasserbehörde zur Beurteilung wasserrechtlicher Belange zu beteiligen.

Entsprechend § 2 Abs. 1 Buchstabe c des Gesetzes über den Brandschutz für Mecklenburg-Vorpommern ist es Aufgabe der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwassers hat nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu erfolgen. Für den Einsatz der Feuerwehr sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge entsprechend der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – Fassung August 1997-“, in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestelle anzuordnen.

Bei der Durchführung von Vorhaben sind die Meßpunkte (Aufnahmepunkte) des Kataster- und Vermessungsamtes zu beachten. Das Kataster- und Vermessungsamt ist rechtzeitig zu benachrichtigen.

Auszug: AP- Netzentwurf



Landkreis Ecker-Randow
Der Landrat
Kataster- u. Vermessungsamt
der Kreisstadt Pasewalk
Fol. 39/25 55 50

03. AUG. 1999

Naturschutz / Umweltschutz

Alleen und einseitige Baumreihen sind in Mecklenburg-Vorpommern unter Schutz gestellt (§ 27 des Landesnaturschutzgesetzes M-V vom 21.07.98 in zuletzt geänderten Fassung). Alle Maßnahmen, die zu einer Schädigung führen können sind verboten. Über Ausnahmen entscheidet der Landrat des Landkreises Uecker-Randow. Zuwegungen zu Grundstücken sind außerhalb des Kronentraufbereiches zu legen. Ist das nicht möglich, ist die Zufahrt in vorhandener Form zu nutzen oder eine wassergebundene Decke, ohne Wurzeleingriff, anzulegen.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18 005, Beiblatt 1 einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Bei der standortmäßigen Einordnung von Wohnhäusern ist die Anforderung an die Besonnung nach DIN 5034 zu beachten. Die Grundrißgestaltung sollte so erfolgen, daß mindestens in einem Aufenthaltsraum der Wohnung die Besonnung von 4 Stunden zur Tages- und Nachtgleiche gegeben ist.

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, daß eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu befürchten ist. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19g bis 19l WHG sowie des § 20 LWaG nachweislich einzuhalten. Zum Schutz der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) unter Vorlage der entsprechenden Unterlagen der unteren Wasserbehörde des Landkreises Uecker-Randow anzuzeigen. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen in der TWSZ II ist unzulässig.

Nach gegenwärtigen Erkenntnissen befinden sich im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen, Altstandorte bzw. altlastenverdächtige Flächen i.S.d. § 2 Abs. 5 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I Nr. 16, S. 502).

Für den Fall, daß bei späteren Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden ist im Hinblick auf die Forderungen des § 1 (5) BauGB und des § 23 AbfAlG M-V unverzüglich die untere Abfallbehörde des LK Uecker-Randow -Umweltamt- zu benachrichtigen, damit ggf. erforderliche Maßnahmen eingeleitet werden können.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige, geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, daß der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zugeführt wird, so daß kein Bodenaushub zu Abfall wird.

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich der Satzung unterliegen dem Anschluß- und Benutzerzwang gegenüber der öffentlichen Abfallentsorgung. Die Bestimmungen der geltenden Abfallsatzung des Landkreises Uecker-Randow sind einzuhalten.

Bei der Wahl der Feuerungsanlage für entsprechende Gebäude, die zu beheizen sind, ist aus immissionsschutzrelevanten Gründen auf Technologien zu verweisen, bei denen umweltfreundliche Heizmedien Verwendung finden. Bei der Errichtung nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen sind die Abstandsforderungen zum schutzbedürftigen Gebiet gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz einzuhalten.

Begründung der Festsetzungen

Die Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung der Satzung stimmen inhaltlich mit denen der vorliegenden Satzung überein. Somit werden Konflikte vermieden und für alle Wohnbauerweiterungsflächen gelten gleiche Anforderungen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung läßt sich aus der Umgebung ableiten. Zur Erhaltung der städtebaulichen Ordnung und der Verhinderung von Zersiedlungseffekten auf den zumeist sehr tiefen ländlichen Grundstücken wurde eine hintere Baugrenze von max. 40 m festgesetzt. Innerhalb dieser 40 m sollen sich auch sämtliche Nebenanlagen befinden, die Gebäude sind.

Für die gemäß § 34 Abs. 4 Nr.3 BauGB zu bebauenden bisherigen Außenbereichs-Grundstücke der Flur 1 – FS 59, 61 – 63, 162, 170, 171, 173/2 (alle teilweise) sowie die FS 166, 167 und 291 soll ein ökologischer Ausgleich erfolgen.

Nach § 9 Abs. 1a BauGB wird als Ausgleich für die Neuversiegelung o.g. Flächen ein Anpflanzgebot für die jeweiligen Grundstücke getroffen. Ist der Ausgleich auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich, sind mittels Städtebaulichem Vertrag Ausweichflächen zu sichern. Ausgleichsmaßnahmen sind zur Gestaltung des Ortsrandes bevorzugt in südlicher Richtung vorzusehen.

Die Festsetzungen zu den Pflanzenarten und der -güte sind erforderlich, damit dorftypische Gehölze den Freiraum gestalten und eine entsprechende Anwachsgarantie gegeben ist. Mit der Vorgabe einer zeitlichen Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen soll eine schnelle Einbindung der neuen Baugrundstücke in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.

Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist die Bindung für den Erhalt von Bäumen festzuschreiben. Der vorhandene Gehölzbestand soll ab einem Mindestumfang von 50 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, erhalten werden. Der Eingriff in Baumgruppen bedarf der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

Für alle zu bebauenden Grundstücke ist unter Einhaltung der Festsetzungen der Satzung der §34 Abs.1 BauGB entsprechend anzuwenden.

