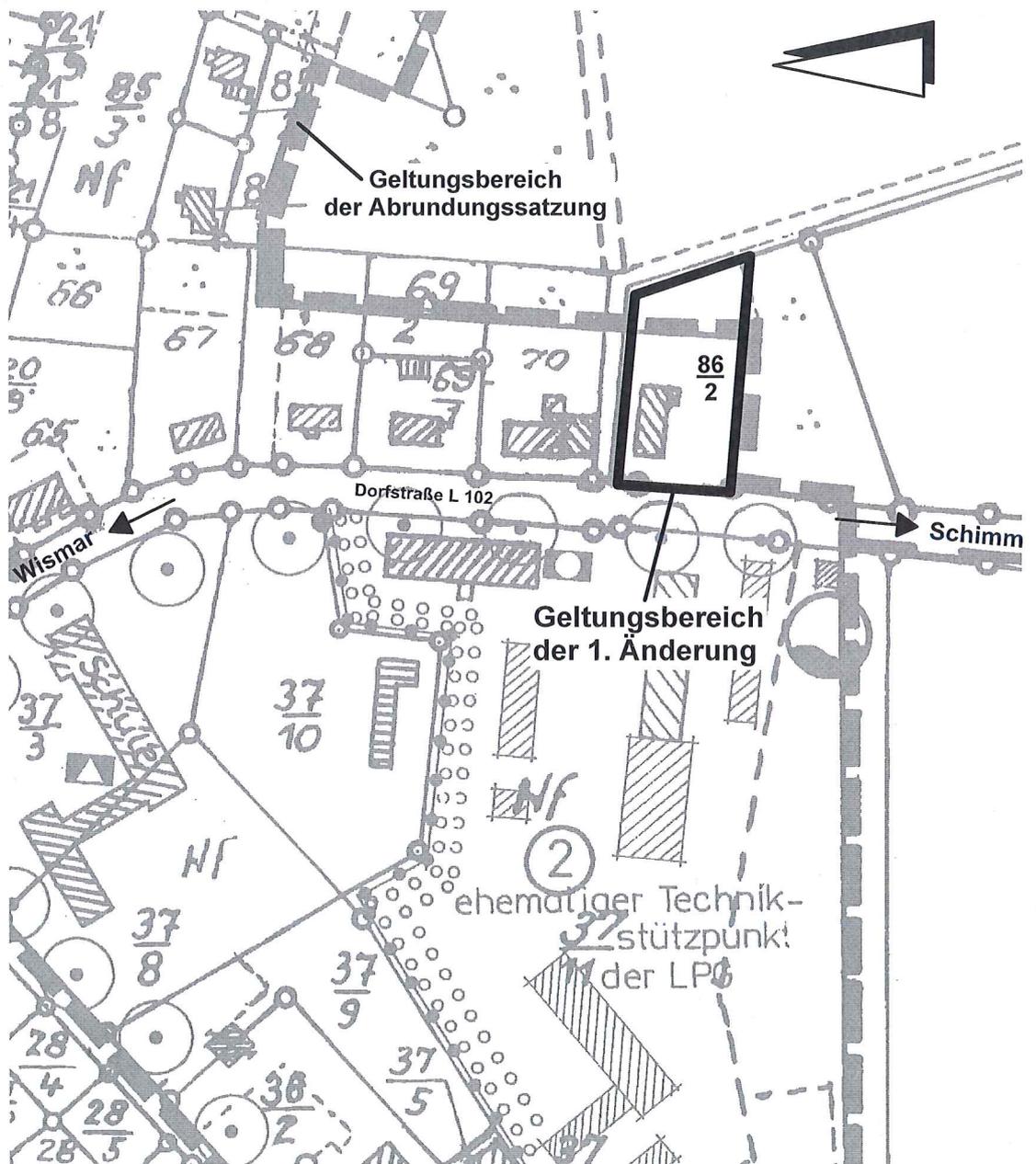


Begründung

zur 1. Änderung und Ergänzung
der Abrundungssatzung

" Ortsteil Lübow "
der Gemeinde Lübow



Übersichtsplan

1. Grundlagen der Planung/Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung "OT Lübow":

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414 einschließlich aller Änderungen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung,
- 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 zum Zeitpunkt der Beschlussfassung,
- die Landesbauordnung Mecklenburg- Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung.

Kartengrundlage ist die Flurkarte des Katasteramtes.

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414) wurde durch das Gesetz vom 4. Mai 2017 geändert. Da das Planverfahren und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vor dem 13.05.2017 förmlich eingeleitet wurden, wird das Planverfahren in Anwendung der Überleitungsvorschriften des § 245c BauGB nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

2. Geltungsbereich der Änderung

Gemeinde Lübow
Gemarkung Lübow, Flur 2

Die Änderungsfläche umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 86/2 mit einer Größe von ca. 1930 m² in südlicher Ortsrandlage – Ecke Storchenallee/Dorfstraße L 102 in Richtung Schimm.

3. Zielstellung und Grundsätze der Änderungsplanung

Für den Ortsteil Lübow wurde im Jahr 1992 eine Abrundungssatzung aufgestellt, in der die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Lübow festgelegt wurden. Das Flurstück-Nr. 86/2 ist dabei zum Teil im Außenbereich verblieben. Planungsziel ist die Einbeziehung eines weiteren Grundstücksteils entlang der Storchenallee in den im Zusammenhang bebauten OT zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die geplante Erweiterung des Innenbereiches als Wohnbaufläche dargestellt.

Begründung:

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

Für die vorliegende Satzungsänderung ist der Eigenbedarf der Bevölkerungsentwicklung nachgewiesen, da der Bauherr auf dem Grundstück der Familie ein Einfamilienhaus zur Eigennutzung ermöglichen möchte.

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen und dabei die Möglichkeiten der Eigenversorgung zu berücksichtigen, entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung. Die vorgesehene Wohnbauflächenentwicklung beschränkt sich dabei nach wie vor 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.

Nachrichtliche Übernahmen

Brandschutz

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i. d. Fassung August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Zwischen dem Zweckverband Wismar und der Gemeinde Lübow besteht eine Vereinbarung zur Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke. Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des Versorgungsbereiches des vereinbarten Vertragshydranten V2 in der Alten Schulstraße 9 mit einer möglichen Entnahmemenge von 96 m³/h. Somit ist ein Grundschutz im Brandfall sichergestellt.

Allgemeine Hinweise:

Gemäß §2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei der Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- | | |
|----------------------------|-------|
| - offene Wohngebiete | 140 m |
| - geschlossene Wohngebiete | 120 m |
| - Geschäftsstraßen | 100 m |

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

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 elektrischen 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.

Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung

In der Straße „Storchenallee“ nördlich des Grundstückes verläuft eine betriebsfertige Wasserversorgungsleitung (d 125 PE-HD), an die Anschlussmöglichkeit besteht. Grundstücks- und Hausanschlussleitung werden im Rahmen der Antragstellung zum geplanten Einfamilienhaus hergestellt.

Ein betriebsfertiges Schmutzwasserkanalnetz (DN 200 Stz) befindet sich ebenfalls in der „Storchenallee“. Der Grundstücksanschlusskanal wird im Rahmen der Antragstellung zum geplanten Einfamilienhaus hergestellt.

Gebilligt durch Beschluss der GV am: 12.09.2017
Ausgefertigt am: 25.9.17



Der Bürgermeister

Anlage

Umweltrelevanz und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz