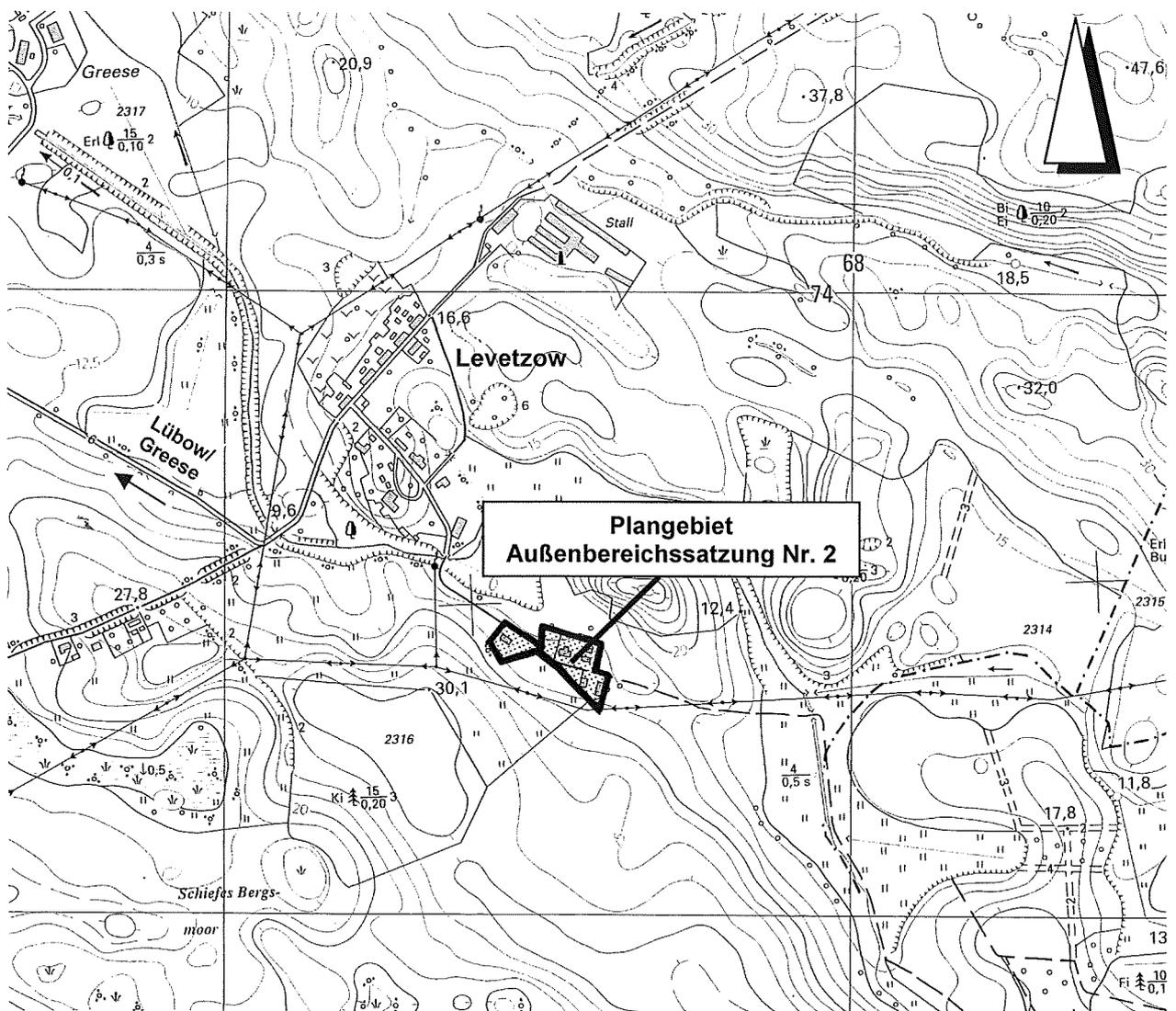


Begründung

zur Außenbereichssatzung Nr. 2 der Gemeinde Lübow

für den bebauten Bereich südöstlich von Levetzow



Übersichtsplan

Die Gemeinde Lübow hat am 04.06.2013 beschlossen, für das im beiliegenden Plan gekennzeichnete Gebiet südöstlich der Ortslage Levetzow eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

Der bebaute Bereich des Ortsteils Levetzow, der eine erkennbare Siedlungsstruktur aufweist, ist im FNP der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Im Außenbereich verblieben sind mehrere Einzelgehöfte südöstlich der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Levetzow.

Die Grundstücke werden zu Wohnzwecken genutzt und sind zum Teil mit ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden bebaut. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist hier nicht mehr anzutreffen.

Auf einem Grundstück befindet sich ein kombiniertes Wohn- und Stallgebäude aus der Mitte des vorigen Jahrhunderts. Das Gebäude ist seit Jahren ungenutzt und befindet sich in einem ruinösen Zustand. Geplant ist, das zur Siedlungsstruktur gehörende Gebäude zu sanieren bzw. neu zu errichten und für Wohnzwecke zu nutzen. Da das Gebäude keinen Bestandsschutz genießt und eine Nutzung außerhalb der Privilegierungs- oder Begünstigungstatbestände des § 35 BauGB zu Wohnzwecken ermöglicht werden soll, hat sich die Gemeinde zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung entschieden. Da alle in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke bereits bebaut sind, wird klargestellt, dass mit der Satzung keine zusätzliche Bebauung vorbereitet wird. Zur Sicherung wird eine auf den Bestand bezogene Umgrenzung der Bauflächen festgesetzt. Die zum Geltungsbereich der Außenbereichssatzung gehörenden Grundstücke stehen in einem räumlichen Zusammenhang zueinander und werden durch einen befestigt ausgebauten Straßenabschnitt, aus der Ortslage Levetzow kommend, erschlossen.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und schafft die Voraussetzung für den Erhalt des historisch gewachsenen Siedlungsbereiches.

Das Planungsinstrument der Außenbereichssatzung wurde gewählt, da eingeschätzt wird, dass die Voraussetzung zur Entwicklung des Bereiches zum Innenbereich nicht vorliegen und auch künftig keine Planungsabsichten hierfür bestehen.

Das Ortsbild der vorhandenen Bebauung ist durch eingeschossige Gebäude mit geneigten Dächern geprägt. Unter Zugrundelegung der vorhandenen Gebäudekubaturen werden unter § 3 „Nähere Bestimmungen“ zur Höhenlage und zu Gebäudeabmaßen einheitliche Regelungen getroffen, die den Erhalt des dörflichen Erscheinungsbildes gewährleisten.

Damit wird auch dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung getragen.

Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor.

Mit der Satzung werden keine Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben geschaffen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Begründung:

Die überbaubare Grundstücksfläche der Grundstücke wird auf die vorhandene Bestandsbebauung begrenzt.

Die Festsetzung der Baugrenze für das Flurstück 202/1 umfasst neben dem vorhandenen Hauptgebäude eine Erweiterungsfläche für einen Garagenanbau. Dieser Grundstücksteil wurde bereits durch einen Garagenbau genutzt, was jedoch nur noch durch bauliche Überreste der Fundamentierung erkennbar ist. Eine zusätzliche Versiegelung erfolgt nicht. Zur Vermeidung des Eintritts von artenschutzrechtlichen Tatbeständen ist das Gebäude auf dem Flurstück 202/1 unmittelbar vor Beginn der Sanierungs- bzw. Abrissarbeiten sorgfältig auf Hinweise zu Fledermausvorkommen sowie Schwalben- oder andere Singvogelnester bzw. Hornissennester abzusuchen, um sicherzustellen, dass der Gebäudebestand nicht als Quartier von diesen besonders geschützten Tierarten genutzt wird. Die Besichtigung ist zu protokollieren und der unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten zur Kenntnis zu geben.

Die im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegenden Grundstücke werden über bestehende Leitungssysteme des Zweckverbandes Wismar zentral ver- und entsorgt.

Hinweise:

Trinkwasserschutz

Levetzow befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Wismar Friedrichshof. Die damit verbundenen Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß Wasserschutzgebietesverordnung sind zu beachten.

Abfallentsorgung/Bodenschutz

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen) sowie Insektizide (tragendes Holz).

Bei Verdacht wird dringend geraten, durch einen Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.

Arbeiten mit asbesthaltigen und/oder TRGS 519 und/oder TRGS 551 durchführen zu lassen.

Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der nach Abfallsatzung dazu verpflichtete, in der Regel der Grundstückseigentümer.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherrn und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Hinweise zur Energieversorgung

Der Anschluss an das Versorgungsnetz ist durch den Bauherrn zu beantragen.

Zur Beurteilung und Einschätzungen der Aufwendungen für eine künftige Stromversorgung ist rechtzeitig ein Antrag mit folgenden Aussagen an das Versorgungsunternehmen zu stellen:

- . Lage- bzw. Bebauungsplan
- . Erschließungsbeginn und zeitl. Bauablauf
- . Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf
- . vorgesehene Ausbaustufen mit zeitl. Einordnung und Baustrombedarf

Allgemein gilt, dass:

- . Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten sind. Hier ist eine entsprechende Absprache mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich.
- . rechtzeitig vor Baubeginn eine Einweisung zum Anlagenbestand zu erfolgen hat
- . die Sicherheitshinweise zu Arbeiten im Bereich von Kabeln und Freileitungen zu beachten sind.

gebilligt durch Beschluss der GV am : 08.10.2013
ausgefertigt am : 29.10.2013




Der Bürgermeister