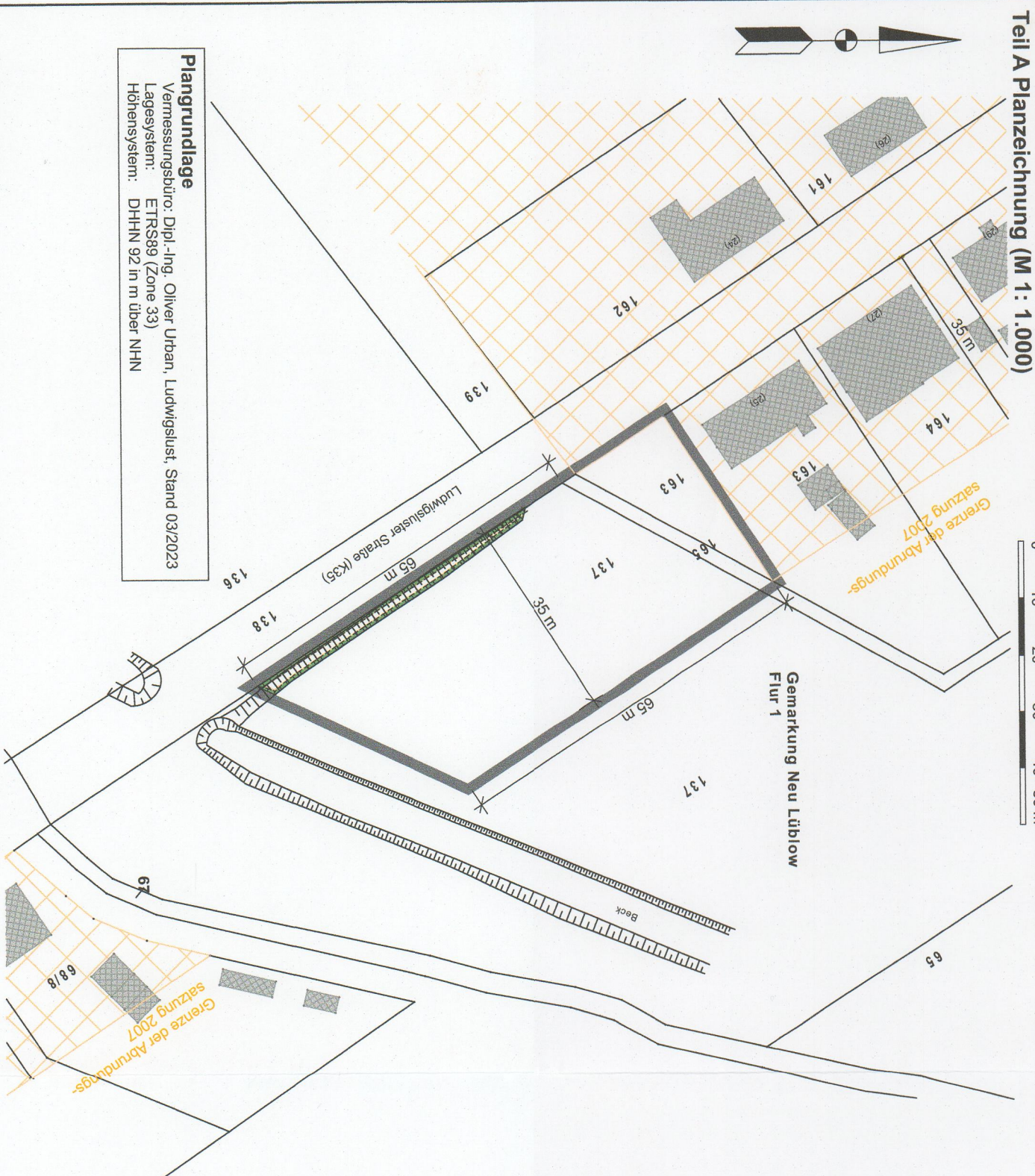


Gemeinde Lüblow, Ortsteil Neu Lüblow

3. Änderung Klarstellungssatzung mit Abrundung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BaugeschG
(Bereich Gemarkung Neu Lüblow, Flur 1, jeweils Teilflächen der Flurstücke 137, 163, 165)

Teil A Planzeichnung (M 1: 1.000)



Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)



137

(25)



Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Hausnummer

vorhandene Gebäude

vorhandene Satzung von 2007
(nachrichtlich)

Böschung

Teil B - Satzungstext

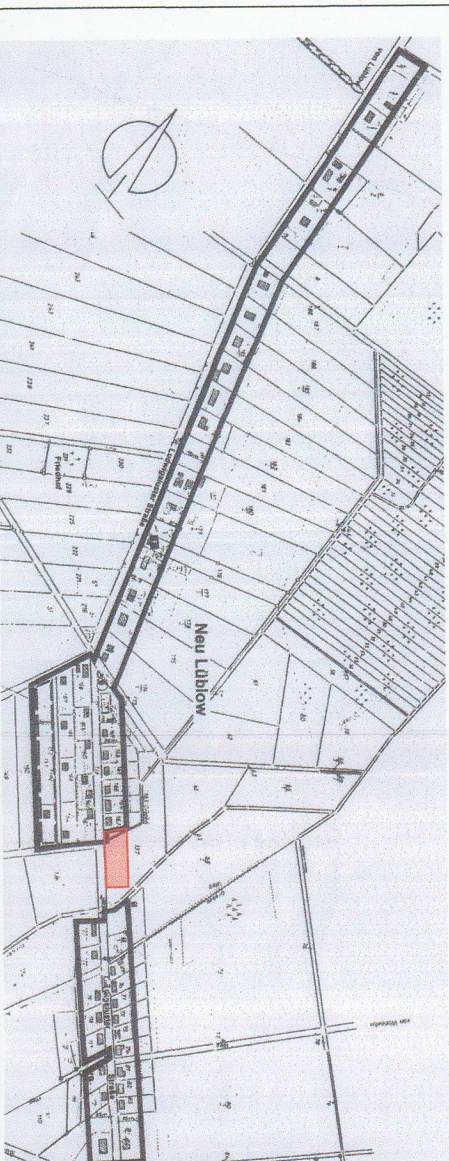
Die Gemeinde Lüthlow erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3534), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) für den Änderungsbereich folgende Satzung (bestehend aus dem Satzungsstext und der Planzeichnung):

- § 1
Zulässigkeits von Vorhaben
Die im Geltungsbereich der Satzung liegende Außenbereichsfläche wird innerhalb im Zusammenhang behauten Ortsteil einbezogen. Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
- § 2
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
Die Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich dieser Satzung nach § 4 Baunutzungsverordnung (BaunVO) als Wohngebiet festgelegt.
- § 3
Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Die maximale Bebauungstiefe beträgt 35 m gemessen von der Flurstücksgrenze zum Flurstück 136a (Ludwigsmuster-Straße).
- § 4
Nutzungsrechtlicher Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Je 25 m² ermittelter Kompensationsbedarf (X in m²: $\text{Blattowert } 1 \cdot 0,75 = \dots$) erfolgt eine Pflanzung von je einem Hochstamm (Stammumfang 16/ 18 cm, Obstbaum Stammumfang 10/12 cm) oder die Anpflanzung von freistehenden Gebüschs oder Hecken im Umfang des ermittelten Kompensationsumfanges. Folgende Anforderungen bestehen an die Pflanzung:
• Verwendung standorttreuer Bäumearten, Obstbäume (Sorten von Malus domestica Hybr., Pyrus communis Hybr., Prunus avium Hybr., Prunus domestica Hybr.)
• dauerhaftes Freihalten von unterirdischen und oberirdischen Leitungen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Einbau langfristig wirksamer Wurzelschutzmaßnahmen
• Pflanzgruppen der Bäume: vertikal 1,5 facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
• Baumstämme: mindestens 12 m² unversehrte Fläche (mit dauerhafter Luft- und wasserdurchlässigen Baudeck)
- § 5
Unterirdisch verfügbarer Raum für Durchwurzelung mit mindestens 16 m² Grundfläche und 0,8 m Tiefe
• Mindestbreite von ober- und unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen 2,5 m
• Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumstämme bzw. des Baumstrebens vor Verdichtung
• bei Bedarf Baumstämme mulchen
• Dieublockanbindung und ggf. Wildverbisssschutz
Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Eine fünfjährige Entwicklungsphase inklusive Bewässerung ist zu gewährleisten. Bei Abgang sind die Neupflanzungen in gleicher Art und Qualität an selber Stelle zu ersetzen.
- § 6
Inkrafttreten
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- Blattow, d. 02.06.2025
- LA 100
GEMEINDE BLATOW
VEREINIGTE GEMEINSCHAFTEN
VEREINIGTE GEMEINSCHAFTEN
VEREINIGTE GEMEINSCHAFTEN

Andrea Benmuth
Bürgermeisterin
Bürgermeister



Lage des Änderungsbereiches ohne Maßstab (Quelle: 2. Änderungssatzung der Klarstellungssatzung mit Abbrundung der Gemeinde Lübbow für den Ortsteil Neu Lübbow, 2007)



Hinweise ohne Normcharakter

- Denkmalschutz
 - 1. Wenn bei Erhaltungen neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbefugnisse unverzüglich anzuzugeben und die Fund- und die Fund-Stelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unveränderlichen Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Aroelen, den Grundeigentümer sowie Verfüggungsgewaltigen, die den Wert des Fundes erkennen.
 - Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbefugnis kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).
- Niederschlagswasser
2. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu verführen.
- Naturschutz
3. Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungsphase:
 - Ersatzpflanzungen bei Ausfall
 - Bäume bei Bedarf wässern im 1. bis 5 Standjahr
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtung und Verankerung
 - Verankerung der Bäume nach dem 5. Standjahr entfernen
 - Abbau der Schutzeinrichtungen nach 5 Jahren
 - 2 bis 3 Erziehungsstufen in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung
4. Gebüsch- und Heckenpflanzung
 - Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
 - Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze:
 - Stiel-Eiche, Harlekuise, Sand-Birke, Zitter-Pappel, Eberesche, Ulfme-, Linden-, Ahorn- und Wildobststräucher, Schlehe, Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Hands-Rose und Brombeeren.
 - Flächenanteil an Baumbäumen mind. 10%
 - Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, Sträucher mind. 80/100 cm,
 - Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindesthöhezahl: 2
 - Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich
 - Jungwuchspflege (ähnliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
 - Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle
 - Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung
 - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
5. Maßnahmen zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt während der Bauausführung
 - ggf. erforderliche Gefährdungen und/oder Lichttraumaprofilsschritte werden nach Vorgabe des § 39 Abs. 5, Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt.
 - Nachtliche Baustellenarbeiten sind unzulässig. Die Baustellen finden tagsüber, im Zeitraum von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang, statt.
 - Baugruben sind regelmäßig zu kontrollieren. Vorgefundene Tiere (insbesondere Amphibien, Reptilien oder Säugetiere) in den Baugruben / im Baubild sind zu bergen und so in geeignete Habitats zu verbringen, dass ein Einwandern in das Baubild und seine Freisetzung der Tiere ausgeschlossen wird. Baugruben sind abends so abzudecken, dass keine Tiere hineinfallen können. Alternativ sind Aussitzgehilfen (breite Bretter o.ä.) über Nacht in den Baugruben anzubringen.
 - Bei Feststellung möglicher artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen sonstiger streng geschützter Arten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Die untere Naturschutzbefugnis ist zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu informieren.
 - Erforderlicher Bodennutzungsplan ist zwischenzuschießen, vor Verdichtung und Verneimung und Verneimung zu schützen und möglichst wieder am Standort einzubauen. Vorhandene Oberbodenabschnitte dürfen nicht unnötig abgesondert werden. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dazu sind die Flächen vor dem Betreten mit Folie abzudecken.
 - Baumaschinen so steuern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.
 - Bei der Einrichtung von Baustellen und Lagerplätzen für Böden und Material sowie Stillflächen für Fahrzeuge sind Eingriffe in höherwertige Bereiche zu vermeiden. Alle dortigen Abgrenzungen und Einrichtungen werden nach Möglichkeit nur auf der eigentlichen Baufläche beziehungsweise auf wenig empfänglichen Flächen (z.B. Äcker, bereits befestigte Flächen) durchgeführt.
 - Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinig verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
 - Bau- und betriebsbedingender Schadstoffeintrag in Grund- und Oberflächenwasser ist unbedingt zu vermeiden. Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser (Gewässerschutz) liegtler Art kann durch einschlägige Sicherheitsvorschriften und geltende Rechtsvorschriften einzuleiten.
 - Der Bauplanse sind Einbauelemente und Gebäudeteile durch geeignete Schutzmaßnahmen (Stammschutz, Bauteile) vor Beeinträchtigung zu schützen.
 - Die Schutzvorrichtungen sind vor Beginn der Baustellenarbeiten anzubringen bzw. auszuweisen. Bäume dürfen auch im Traubenschutz nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Baustellen sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baubereichschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Bedingungen, Teilanordnungen u. a. im Traubereich geschützter Bäume müssen grundsätzlich vermeiden werden. Ausnahmen beim Baubereichschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbefugnisse des Landkreises Ludwigslund-Parchim.

Verdichtungsverteilung

4. Die Entwurf der Satzungsänderung einschließlich Begründung haben in der Zeit vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren im Internet eingestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann geltend gemacht werden können, am 06.08.2024 öffentlich bekanntgemacht worden.
Lübnow, d. 14.05.2025
Siegel
Beaucliv
Bürgermeister
Bürgermeisterin

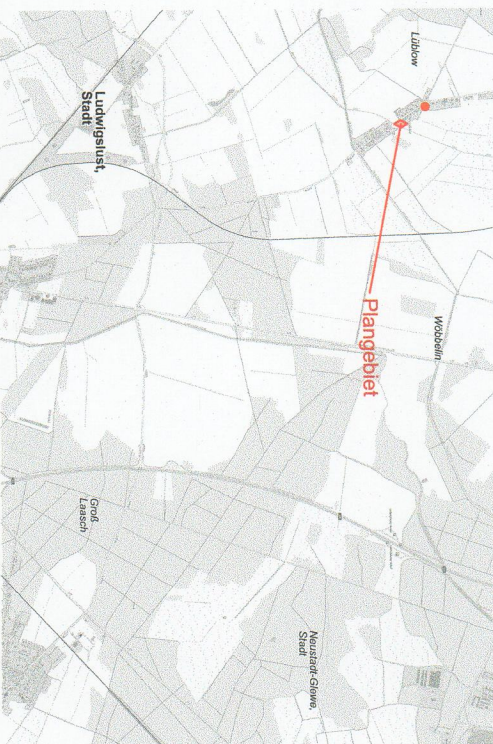
5. Die Behörden u. sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabebereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.06.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.08.2024 aufgefordert worden.
Lübnow, d. 14.05.2025
Siegel
Beaucliv
Bürgermeister
Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.05.2025 den Satzungsbeschluss zur 3. Änderung der Karsstellungssatzung mit Abmündung gefasst.
Lübnow, d. 21.05.2025
Siegel
Beaucliv
Bürgermeister
Bürgermeisterin

7. Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Satzungsplans und der Satzungsstext mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.05.2025 übereinstimmen.
Ausgefertigt Lübnow, d. 21.05.2025
Siegel
Beaucliv
Bürgermeister
Bürgermeisterin

8. Die 3. Änderung der Karsstellungssatzung mit Abmündung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 30.05.2025 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vertrauens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erschösen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 1. Tage der Bekanntmachung in Kraft getreten.
Lübnow, d. 02.06.2025
Siegel
Beaucliv
Bürgermeister
Bürgermeisterin

Übersichtskarte ohne Maßstab
(Quelle: GeoPortal.MV) © GeoBasis-DE/M-V 2023



Gemeinde Lüblow, Ortsteil Neu Lüblow

3. Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB (Gemarkung Neu Lübbow, Flur 1, jeweils Teilflächen der Flurstücke 137, 163, 165)

- Satzungsfassung -
Maßstab: 1 : 1.000

IGP UG (haftungsbeschränkt), Tannenhof 15, 19348 Perleberg

Stand 01/2025