

Gemeinde Lüblow,
Landkreis Ludwigslust-Parchim

**3. Änderungssatzung zur Klarstellungssatzung mit
Abrundung der Gemeinde Lüblow für die Ort-
steile Lüblow und Neu Lüblow**
(gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

Begründung

-Satzungsfassung-

erstellt: IGP UG (haftungsbeschränkt)
Tannenhof 15
19348 Perleberg

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND ABGRENZUNG	3
2. ZIEL UND ZWECK DER SATZUNG.....	4
3 LANDES- UND REGIONALPLANUNG	4
4 ERSCHLIEßUNG	6
5 IMMISSIONSSCHUTZ.....	9
6 ALTLASTEN.....	10
7 DENKMALSCHUTZ.....	10
8 FESTSETZUNGEN	10
9 NATURSCHUTZFACHLICHE BETRACHTUNGEN	11
10 VERFAHRENSVERLAUF	13
11 STELLUNGNAHMEN DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE.....	13
12 RECHTSGRUNDLAGEN.....	14

Anlage 1: Beurteilung des Vorhabens gemäß den Vorgaben des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (Artenschutz), Januar 2025
WLW Landschaftsarchitekten, Ludwigslust

Anlage 2: Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB, Stand 12.2024

1. Lage und Abgrenzung

Das Gebiet der 3. Änderung der Klarstellungssatzung mit Abrundung der Gemeinde Lüblow für die Ortsteile Lüblow und Neu Lüblow befindet sich in der Gemeinde Lüblow im Ortsteil Neu Lüblow. Neu Lüblow liegt südlich von Lüblow. Der Bereich der Änderung liegt in etwa mittig von Neu Lüblow nordöstlich der Ludwigsluster Straße. Die Änderungsfläche ist über die Ludwigsluster Straße erreichbar.

Die Änderungsfläche umfasst jeweils eine Teilfläche der Flurstücke 163, 165 und 137 der Flur 1 der Gemarkung Neu Lüblow. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2.650 m². Der Bereich des Plangebietes ist unbebaut und wird als größtenteils als Landwirtschaftsfläche genutzt. Kleine Teilbereiche werden als Hausgarten genutzt.



Abbildung 1 Luftbild ohne Maßstab aus GeoPortal.MV © GeoBasis-DE/M-V; 2023, blauer Rahmen ca. des Änderungsbereichs

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden durch die Teilfläche des Flurstückes 137 mit landwirtschaftlicher Nutzung und die Teilfläche des Flurstückes 165, im Osten durch die Teilfläche des Flurstückes 137 mit landwirtschaftlicher Nutzung und dem sich darauf befindlichen Graben (Beck). Weiter östlich schließt sich daran die vorhandene Wohnbebauung an. Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch die Teilfläche des Flurstückes 138 als Verkehrsfläche der Ludwigsluster Straße, die gleichzeitig die Kreisstraße 35 ist und sich weiter südlich angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche. Im Westen ist die Begrenzung durch die Teilfläche des Flurstückes 163 mit Wohnbebauung und rückwärtigen Nebenglass gegeben.

2. Ziel und Zweck der Satzung

Für den Ortsteil Neu Lüblow der Gemeinde Lüblow liegt eine Klarstellungssatzung mit Abrundung vor. Die Satzung wurde bereits mehrfach geändert. Aktuell ist derzeit die 2. Änderungssatzung in der Fassung vom Dezember 2007.

Der geplante Änderungsbereich befindet sich in etwa mittig im Ortsteil Neu Lüblow.

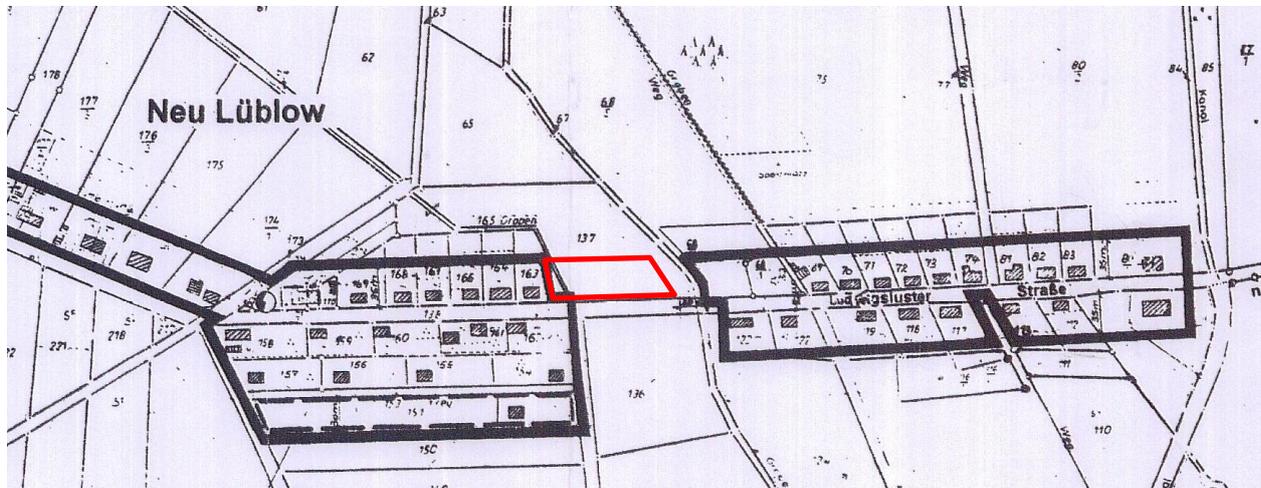


Abbildung 2 Auszug aus der 2. Änderungssatzung zur Klarstellungssatzung mit Abrundung von 2007, neu Änderungsfäche in Rot dargestellt (ohne Maßstab)

Planungsziel ist die Ausweisung von Wohnbauflächen.

Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen der vorhandenen Klarstellungssatzung mit Abrundung sind jedoch in diesem Bereich Bauvorhaben aktuell nicht realisierbar. Um dennoch eine Bebauung zu ermöglichen, soll die vorhandene Satzung geändert werden. Gleichzeitig soll mit Änderung der Satzung die städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die städtebauliche Ordnung hergestellt werden.

Die 3. Änderung der vorhandenen Klarstellungssatzung mit Abrundung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden im Zusammenhang bebauten Ortsteil und soll damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche als maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen.

Die Außenbereichsfläche, die in den Ortsteil Neu Lüblow einbezogen wird, soll durch die bauliche Nutzung der angrenzenden bebauten Grundstücke geprägt sein, d.h. die künftige Bebauung soll an den Grundzügen der vorhandenen Bebauung ablesbar sein.

So ist es möglich, in erschlossener und städtebaulich günstiger Lage Flächen für Wohnbauzwecke für den örtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen. Der Bereich stellt eine maßvolle Ergänzung zur vorhandenen Wohnbaufläche im Ortsteil Neu Lüblow dar.

3 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Lüblow befindet sich gemäß RREP WM im struktur-schwachen ländlichen Raum. In diesen Räumen sollen die vorhandenen Entwicklungspotenziale gestärkt und der Gesamttraum so stabilisiert werden, dass sich ein attraktiver Lebensraum für die hier lebende Bevölkerung bietet (vgl. Programmsatz 3.1.1 (5) RREP WM).

Mit der am 07.06.2024 erfolgten Bekanntmachung der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung des RREP WM liegt nunmehr eine neue Bewertungsgrundlage für die raumordnerische Einschätzung von Vorhaben der Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung vor. Die in den Kapiteln 4.1 Siedlungsstruktur und 4.2 Stadt- und Dorfentwicklung getroffenen Regelungen des RREP WM 2011 werden damit ersetzt und finden keine Anwendung mehr.

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (5) Z TF SE ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslagen sollen Bauflächen nur dann ausgewiesen werden, wenn nachweislich die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind, ein Flächenzugriff nicht möglich ist oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Dazu teilt die Gemeinde Lüblow mit Schreiben vom 14.8.2024 mit, dass in den zwei Ortsteilen aktuell keine erschlossenen Wohnbauflächen zur Bebauung verfügbar sind. Im Hauptort Lüblow besteht der rechtskräftige B-Plan Nr. 2 „Schulacker“, dessen Realisierung jedoch aufgrund privater Eigentumsverhältnisse, erfolgloser Bindung eines Erschließungsträgers und schwieriger Erschließungsverhältnisse bislang scheiterte. In Neu Lüblow ist ein Flächenzugriff auf die vorhandenen Baulandreserven im Bereich der Innenbereichssatzung aufgrund privater Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Die betreffenden Flächen sind nicht erschlossen. Vor diesem Hintergrund soll die in Rede stehende Fläche als Lückenschluss zwischen den bebauten Bereichen von Neu Lüblow für Wohnbauzwecke entwickelt werden. Durch die direkte Lage an der Kreisstraße 35 besteht eine Anschlussmöglichkeit an die Versorgungsmedien, so dass der Erschließungsaufwand gering ist. Es handelt sich insgesamt um eine maßvolle Erweiterung der Wohnbauflächen in direkter Anbindung an die Ortslage, so dass die Planung mit dem o.g. Programmsatz zur Innen- vor Außenentwicklung vereinbar ist.

Mit der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM erfolgt eine stärkere Auseinandersetzung mit Entwicklungen in den Ortsteilen von Gemeinden. Demnach soll in den nicht-zentralen Gemeinden die wohnbauliche Entwicklung auf den infrastrukturell am besten ausgestatteten Ortsteil ausgerichtet werden (vgl. 4.2 (4) TF SE). Im Schreiben vom 14.8.2024 informierte die Gemeinde, dass sie vordergründig die Erschließung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Schulacker“ im Hauptort Lüblow zur Deckung des künftigen Wohnraumbedarfes anstrebt und mit der vorliegenden Planung nur eine kleinräumige Entwicklung im Ortsteil Neu Lüblow realisiert. Eine Vereinbarkeit zum o.g. Programmsatz kann damit hergestellt werden.

Mit der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 und 4.2 des RREP WM ist ferner eine Abkehr vom bisherigen WE-Ansatz hin zur Anwendung des sogenannten Flächen-Einwohner-Ansatzes verbunden. Demnach ist in nicht-zentralörtlichen Gemeinden die Ausweisung neuer Wohnbauflächen auf den kommunalen Entwicklungsrahmen zu beschränken (vgl. Programmsatz 4.2 (5) Z TF SE). Dieser ist als Bauflächenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu verstehen. Der kommunale Entwicklungsrahmen sieht eine Wohnbauflächenentwicklung mit einem Umfang von bis zu 0,6 ha (netto)/ 500 EW vor. Zusätzlich ist die Entwicklung im Innenbereich möglich.

Im Fall der Gemeinde Lüblow wird von einem kommunalen Entwicklungsrahmen von 0,7 ha für einen Planungszeitraum von etwa 10 Jahren ausgegangen. Das vorliegende Planänderungsgebiet fügt sich somit grundsätzlich in den zur Verfügung stehenden kommunalen Entwicklungsrahmen ein. Im Sinne einer geordneten und nachhaltigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung sollen Potenziale in rechtskräftigen Bebauungsplänen vorrangig vor der Ausweisung neuer Wohnbauflächen genutzt werden. Gem. Abb. 1 zu Programmsatz 4.2 (5) TF SE sind Wohnbauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen, die vor dem 31.08.2011 bekanntgemacht wurden und noch nicht erschlossen und bebaut worden sind, auf den kommunalen Entwicklungsrahmen anzurechnen. Mit dem seit 1996 rechtskräftigen B-Plan Nr. 2 „Schulacker“ verfügt die Gemeinde Lüblow über eine

Wohnbauentwicklungsfläche (Nettobaufläche ca. 2,3 ha), die auf den kommunalen Entwicklungsrahmen anzurechnen ist.

Der Gemeinde wird empfohlen, aktiv die bauliche Realisierung des B-Planes Nr. 2 anzugehen. Sollte eine Umsetzung aufgrund der oben beschriebenen Umstände weiterhin nicht möglich sein, sollte sich die Gemeinde mit der Möglichkeit einer Aufhebung oder Anpassung der Gebietskulisse des B-Planes Nr. 2 beschäftigen und ihre städtebaulichen Entwicklungsabsichten für die kommenden Jahre neu überdenken.

Laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich der Vorhabenbereich in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsatz 4.5 (3) LEP M-V und Programmsatz 3.1.4 (1) RREP WM).

Durch die Inanspruchnahme der Fläche für eine Wohnbebauung wird der Landwirtschaft jedoch nur ein sehr kleiner Teil entzogen.

4 Erschließung

Die zu ergänzende Fläche liegt an der Ludwigsluster Straße. Die Fläche ist über die Ludwigsluster Straße direkt erreichbar und befindet sich innerorts. Die Erschließungsstraße ist in diesem Bereich asphaltiert. Östlich der Straße verläuft ein gepflasterter Gehweg, der an das Änderungsgebiet angrenzt.

Die Ludwigsluster Straße bildet gleichzeitig die Ortsverbindungsstraße zwischen Lüblow und Welseldorf bzw. Ludwigslust und ist die Kreisstraße 35 (LUP35).

Die entsprechenden Medien sind in der Ludwigsluster Straße vorhanden. Die Kapazitäten sowie die ausreichende Versorgung mit Löschwasser müssen durch die nachfolgenden Planungen noch geprüft werden.

Für den Änderungsbereich gilt:

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt zu versickern. Ein Versickerungssystem ist nicht vorhanden.



Abbildung 3 Blick auf die Ludwigsluster Straße (LUP 35) in Richtung Norden, rechts der Änderungsbereich, Foto: Steffi Schulz, 14.04.2023

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Deutsche Telekom Technik GmbH darauf hingewiesen, dass sich im Randbereich des Plangebietes entlang der Ludwigsluster Straße sich hochwertige Telekommunikationslinien befinden. Telekommunikationslinien/-anlagen werden gewöhnlich auf einer Grabensohle von 60 cm ausgelegt. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u. dgl. und aus anderen Gründen möglich.

In Kreuzungspunkten mit einer Telekommunikationslinie ist die genaue Tiefenlage durch Querschlag zu ermitteln. Die Kabelschutzanweisungen sind zu beachten.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Wasser- und Bodenverband „Untere Elde“ auf folgende Punkte hingewiesen:

1. Der Gewässerschutzstreifen von beidseitig 7,00 m von der Gewässeroberkante ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Anlagen sind im Bereich der Gewässer so zu errichten, dass ein uneingeschränktes und schadloses Befahren durch Unterhaltungstechnik (Bagger, etc.) möglich ist.
2. Für Gewässerkreuzungen sowie Anlagen, die im Bereich von Gewässern zweiter Ordnung errichtet werden, ist die Genehmigung/ Zustimmung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
3. Während der Bauzeit ist der schadlose Abfluss im Gewässer durchgehend zu gewährleisten und nach Abschluss sind alle Schäden am Gewässer und Gewässerrandbereich zu beseitigen.
4. Der Beginn der Arbeiten sowie die Fertigstellung der Maßnahme sind dem Wasser- und Bodenverband rechtzeitig anzuzeigen.
5. Der Wasser- und Bodenverband ist zur Bauabnahme einzuladen.
6. Anlagen in und am Gewässer sind durch die Vorhabensträger zu unterhalten und bei Erfordernis instand zu setzen.
7. Bestandsunterlagen für den in Anspruch genommenen Bereich des Gewässers sind dem Wasser- und Bodenverband bis 4 Wochen nach Bauabnahme zu übergeben (1 x Papierform, 1 x Digital im DWG Digitalformat, Koordinatensystem ETRS 89).

Alle verkehrslenkenden und verkehrsraumeinschränkenden Maßnahmen sind gemäß § 45 (6) StVO rechtzeitig vor Baubeginn durch den bauausführenden Betrieb beim Fachdienst Straßenverkehr / Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim unter zusätzlicher Vorlage eines Verkehrszeichenplans zu beantragen. Sondernutzungserlaubnisse bzw. Zustimmungen der Träger der Straßenbaulast sind mit einzureichen.

Folgende Hinweise werden zum Grundwasser / Bodenschutz gegeben:

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind uns Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im vom Vorhaben betroffenen Gebiet nicht bekannt.
- Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.
- Falls Anzeichen für altlastenrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

- Beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen, Gemischen und Bodenmaterial für z.B. Zuwegungen und Stellflächen ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist" zu beachten

Die Löschwasserversorgung kann über die vorhandenen Brunnen sichergestellt werden. Die Brunnen haben eine Leistung von 48 m³/h. Es stehen im Radius von 300 m derzeit 2 Brunnen zur Verfügung.

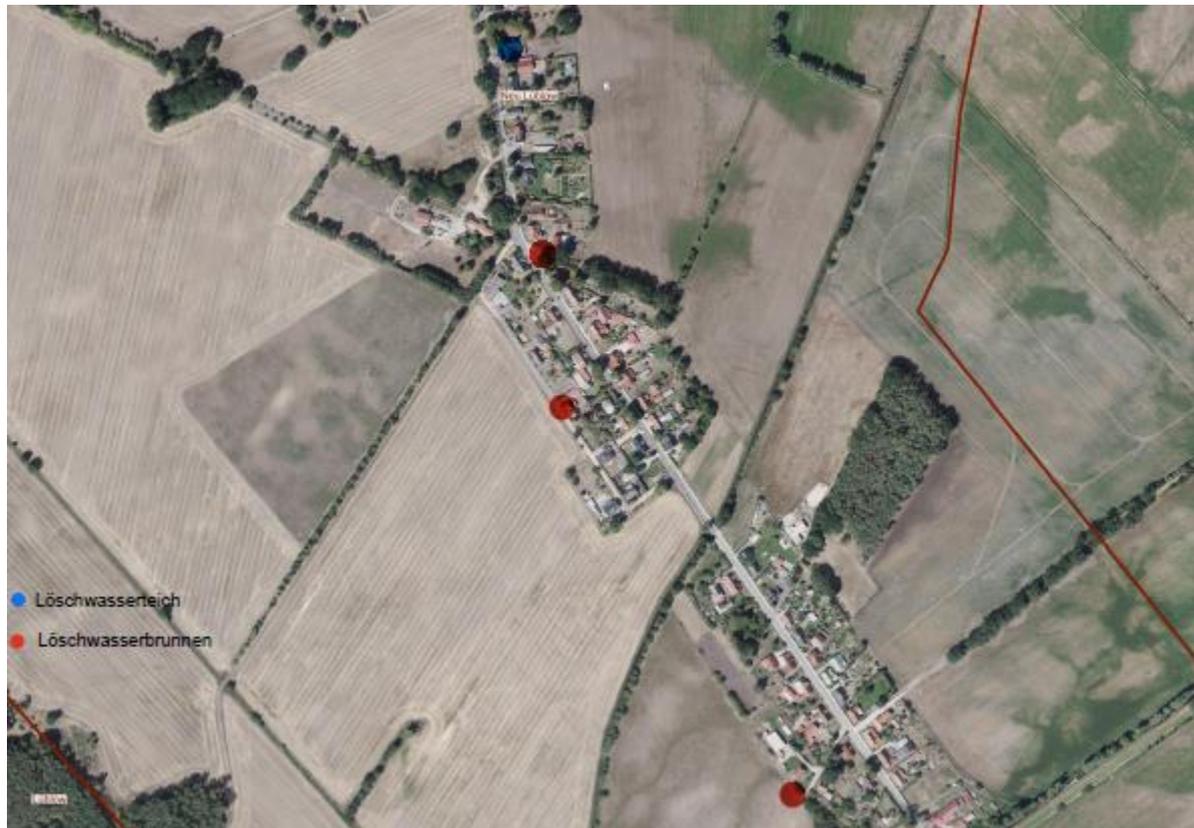


Abbildung 4 Lageplan Löschwasserbrunnen, Auszug aus dem Geoportal, Ergänzung der Brunnen durch Amt Ludwigslust-Land, Stand 01.2025

5 Immissionsschutz

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch den Immissionsschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim folgende Punkte ausgeführt:

1. Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Lüblow für die Ortsteile Lüblow und Neu Lüblow umfasst in der Gemarkung Neu Lüblow, Flur 1, teilweise die Flurstücke 137, 163 und 165. Die Flächen sollen zukünftig als Ortsteil (Innenbereich) festgelegt werden und somit einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.
Die nächstgelegenen fremdgenutzten Wohnbebauungen (Ludwigsluster Str. 23s und 25) sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der durch die Klarstellungssatzung festgelegte Bereich wird somit ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, somit sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend. Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von
 - tags (06.00 — 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
 - nachts (22.00 — 06.00 Uhr) - 40 dB (A)nicht überschritten werden.
2. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
3. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module der Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
4. Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.

Allgemeine Hinweise:

1. Eine zeitweilige Lärmbelästigung durch die nordöstlich gelegene Feuerwehr ist nicht auszuschließen.
2. Gemäß § 22 Abs. 1a sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen die oben genannten Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Der Lärm spielender Kinder stellt dementsprechend keine immissionsschutzrechtlich relevante Störung dar.
3. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten. Insbesondere mit Hinblick auf die Ableitbedingungen (§19 der 1. BImSchV) sind für Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, die nach dem 31. Dezember 2021 errichtet werden, verschärfte Anforderungen einzuhalten.
4. Gemäß § 23 BImSchG sind die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu gewährleisten.
5. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
6. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschemissionen — AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
7. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung — 32. BImSchV) vom 29. August 2002 einzuhalten.

6 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

7 Denkmalschutz

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

Es gilt folgender Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fund-stelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde 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).

8 Festsetzungen

Für den Ortsteil Lüblow gibt es keine Änderungen.

Die Außenbereichsfläche, die in den Ortsteil Neu Lüblow der Gemeinde Lüblow einbezogen wird, sollen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden bebauten Grundstücke geprägt sein, d.h. die künftige Bebauung soll an den Grundzügen der vorhandenen Bebauung ablesbar sein. Die Art der baulichen Nutzung im Ergänzungsbereich entspricht aufgrund der angrenzenden Bebauung dem Charakter eines Wohngebietes nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Für den Bereich der Änderungssatzung wurde unter § 3 des Satzungstextes folgende Festsetzung getroffen: Die maximale Bebauungstiefe beträgt 35 m gemessen von der Flurstücksgrenze zum Flurstück 138 (Ludwigsluster Straße). Diese Einschränkung wurde vorgenommen, um die späteren Nutzungen möglichst an der Erschließungsstraße, der Ludwigsluster Straße, zu platzieren. Weiterhin entspricht es der Grenze der vorhandenen Klarstellungssatzung mit Abrundung, die auf den angrenzenden Grundstücken bereits gilt. Eine Zersiedlung in rückwärtige Grundstücksbereiche soll vermieden werden. Es wird mit der Festsetzung das ortstypische Bild weiter fortgeführt. Die Gebäude stehen nah an der Ludwigsluster Straße und dahinter reihen sich jeweils Nebengebäude in Form von Garagen, Carports, Schuppen, Scheunen und dergleichen ein.

Zusätzlich wurde die Fläche in der Länge begrenzt. Südöstlich des Änderungsbereiches verläuft ein Gewässer mit der Bezeichnung Beck. Hier wird durch den Abstand von mehr als 5 m (ca. 7,50 m vorhanden) zur Böschungsoberkante eine Bewirtschaftung weiterhin uneingeschränkt ermöglicht.

Weitere Festsetzungen sollen nicht getroffen werden. Es sind Sattel-, Walm- und Flachdächer in unterschiedlichen Dachneigungen und Farben vorhanden. Die Fassaden sind in Putz, Holz und Klinkern gestaltet. Es sind Einfamilienhäuser mit einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss errichtet worden.

Die zukünftigen Gebäude (z.B. Wohnhaus und Garage) sollen möglichst entlang der Straße platziert werden. Dabei ist immer das Einfügungsgebot zu beachten.

9 Naturschutzfachliche Betrachtungen

Zur abschließenden naturschutzfachlichen Beurteilung des Vorhabens ist die Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz auf der Änderungsfläche notwendig. Die mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten ist dabei gem. § 44 BNatSchG zu überprüfen. Diesem Zweck dienen die Ergebnisse der Untersuchungen zum Artenschutz, die als Anlage dieser Begründung beigefügt ist.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass „für alle streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie gehen keine Beeinträchtigungen vom Vorhaben ausgehen. Möglichweise können national geschützt Amphibien und Reptilien beeinträchtigt werden. Eine Beeinträchtigung von Brutvogelarten ist ebenfalls nicht auszuschließen.“¹

Konkrete Ausführungen dazu sind in der Anlage zu dieser Begründung enthalten.

Bilanzierung des Eingriffs

Als Kompensation für die Eingriffe sind folgende Maßnahmen festgesetzt und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen:

Je 25 m² ermittelter Kompensationsbedarf (x in m² * Biotopwert 1 * 0,75 =) erfolgt eine Pflanzung von je einem Hochstamm (Stammumfang 16/ 18 cm, Obstbaum Stammumfang 10/12 cm) oder die Anpflanzung von freiwachsenden Gebüsch oder Hecken im Umfang des ermittelten Kompensationsumfanges.

Folgende Anforderungen bestehen an die Pflanzung:

- Verwendung standortheimischer Baumarten, 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
- Pflanzgruben der Bäume: vertikal 1,5facher Ballendurchmesser, horizontal doppelte Ballenhöhe
- Baumscheibe: mindestens 12 m² unversiegelte Fläche (mit dauerhaft luft- und wasserdurchlässigem Belag)
- 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 Baumscheibe bzw. des Baumstreifens vor Verdichtung
- bei Bedarf Baumscheibe mulchen
- Dreibockanbindung und ggf. Wildverbisschutz

Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:

¹ BEURTEILUNG DES VORHABENS GEMÄß DEN VORGABEN DES § 44 ABS. 1 BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (ARTENSCHUTZ)HOOP, S.15.

- 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 Erziehungsschnitte in den ersten 10 Jahren zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung

Gebüsch- und Heckenpflanzung

- Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
- Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze:
Stiel-Eiche, Hainbuche, Sand-Birke, Zitter-Pappel, Eberesche, Ulmen-, Linden-, Ahorn- und Wildobstarten, Schlehe, Weißdorn, Hasel, Pfaffenhütchen, Schwarzer Holunder, Gewöhnlicher Schneeball, Hunds-Rose und Brombeerarten.
- Flächenanteil an Baumarten mind. 10%
- Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, Sträucher mind. 80/100 cm,
- Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m
- Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2
- Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich
- Jungwuchspflege (jährliche 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

Maßnahmen zum Schutz der Tier- und Pflanzenwelt während der Bauausführung

- Ggf. erforderliche Gehölzrodungen und/oder Lichtraumprofilschnitte werden nach Vorgabe des § 39 Abs. 5, Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt.
- Nächtliche Bauarbeiten sind unzulässig. Die Bauarbeiten 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 Baufeld sind zu bergen und so in geeignete Habitate zu verbringen, dass ein Einwandern in das Baufeld und somit eine Tötung der Tiere ausgeschlossen wird. Baugruben sind abends so abzudecken, dass keine Tiere hineinfallen können. Alternativ sind Ausstiegshilfen (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 Naturschutzbehörde ist zur Abstimmung weiterer Maßnahmen zu informieren.
- Erforderlicher Bodenabtrag ist zwischenzulagern, vor Verdichtung und Verunreinigung zu schützen und möglichst wieder am Standort einzubauen. Vorhandene Oberbodenschichten dürfen nicht unnötig abgeschoben werden. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dazu sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.
- Bei der Einrichtung von Baustellen und Lagerplätzen für Böden und Material sowie Stellflächen für Fahrzeuge sind Eingriffe in höherwertige Bereiche zu vermeiden. Alle derartigen Ablagerungen und Einrichtungen werden nach Möglichkeit nur auf der eigentlichen Baufläche beziehungsweise auf wenig empfindlichen Flächen (z. B. Acker, bereits befestigte Flächen) durchgeführt.

- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt/ verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Bau- und betriebsbedingter Schadstoffeintrag in Grund- und Oberflächenwasser ist unbedingt zu vermeiden. Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser (Gewässer jeglicher Art) kann durch einschlägige Sicherheitsvorschriften zum Schutz des Grundwassers vermieden werden. Zum Beispiel kein Betanken von Maschinen u. ä. auf ungesicherten Flächen. Es sind die einschlägigen Sicherheitsbestimmungen und geltende Rechtsvorschriften einzuhalten.
- In der Bauphase sind Einzelbäume und Gehölzbestände durch geeignete Schutzmaßnahmen (Stammschutz, Bauzäune) vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Schutzvorrichtungen sind vor Beginn der Bauarbeiten anzubringen bzw. aufzustellen. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich geschützter Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust- Parchim.

Entlang der Ludwigsluster Straße verläuft eine Böschung. Diese wurde zum Erhalt festgesetzt.

10 Verfahrensverlauf

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Es sind keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern.

1. Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 28.02.2023
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 06.06.2024
3. Entwurf und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 09.04.2024
 - a) Auslegung im Bauamt und Einstellung ins Internet vom 08.07.2024 bis 09.08.2024
 - b) Schreiben an die TÖB vom 28.06.2024 mit Frist bis 09.08.2024
4. Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am __.__.20

11 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die detaillierten Angaben zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und deren Behandlung sind als Anlage dieser Begründung beigefügt.

12 Rechtsgrundlagen

- ◆ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- ◆ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- ◆ Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2024 (GVOBl. M-V S. 110)