Satzung der Gemeinde Lützow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Errichtung eines Discounters nordöstlich der Gadebuscher Straße“

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist vom ..... bis ..... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und zusätzlich im Internet https://www.luetzow-luebstorf.de erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs vom ..... bis ..... im Amt Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow erfolgt.
Die öffentliche Auslegung ist durch öffentlichen Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis ..... und zusätzlich im Internet https://www.luetzow-luebstorf.de bekannt gemacht worden

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Gemeindevertretung hat am ..... beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung sowie mit dem Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlichen auszulegen.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Amt Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist vom ..... bis ..... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter https://www.luetzow-luebstorf.de mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
   - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

   Lützow, ...

   .....
   Siegelabdruck Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurden gebilligt.

   Lützow, ...

   .....
   Siegelabdruck Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Nordwestmecklenburg.

    ....., ...

    .....
    Siegelabdruck öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

11. Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet worden. Das wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az: ..... bestätigt.

    Lützow, ...

    .....
    Siegelabdruck Der Bürgermeister

13. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

    Lützow, ...

    .....
    Siegelabdruck Der Bürgermeister

14. Die Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß Hauptsatzung durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter https://www.luetzow-luebstorf.de am ..... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

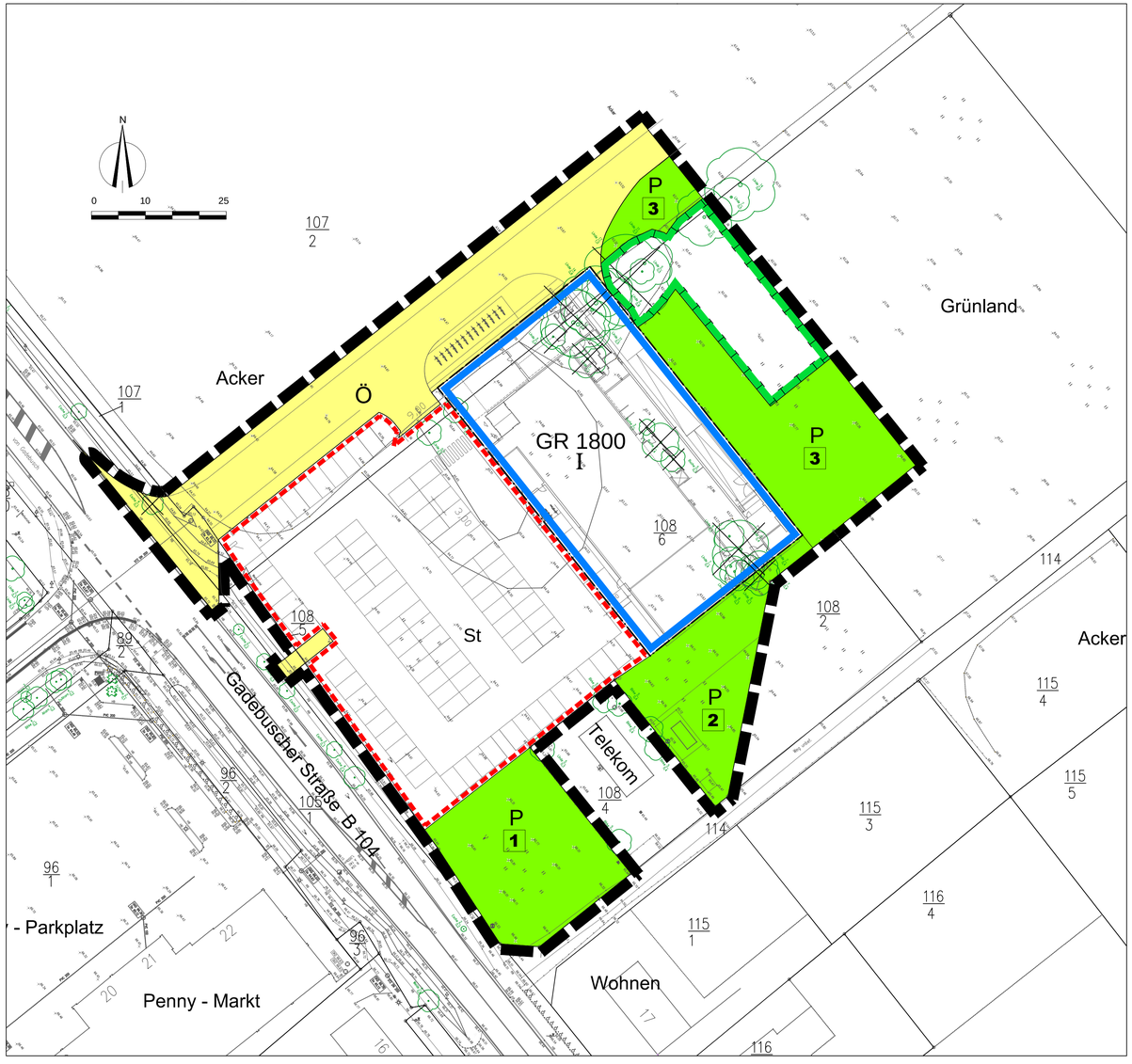
    Lützow, ...

    .....
    Siegelabdruck Der Bürgermeister

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Lützow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Errichtung eines Discounters nordöstlich der Gadebuscher Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 1800 m²	Grundfläche - GR mit Flächenangabe
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Ö öffentliche Verkehrsfläche

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

P private Grünfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

7. Darstellung ohne Normcharakter

14 Wohn-/Nebengebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

108/6 Flurstücksnummer

3,00 m Bemaßung

Bestandsbäume

Zaun

abzunehmende Bäume

1 Nummerierung Grünflächen

Teil B - TEXT -

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

1. Bauliche Nutzung gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO

1.1 In dem Vorhabengebiet ist ein Lebensmitteldiscounter mit Lager sowie einem Backshop einschließlich aller für den Betrieb und die Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen und Verkehrsflächen zulässig.
1.2 In dem durch die Baugrenzen festgesetzten Baufeld sind nur ein eingeschossiges Betriebsgebäude mit einer max. Verkaufsraumfläche von 800 m² und Lagerflächen (Gebäudegrundfläche max. 1.650 m²) sowie ein integrierter Backshop mit max. 131 m² Verkaufs- und Nutzfläche (davon max. 30 m² Verkaufsraumfläche) zulässig.
1.3 Innerhalb der Stellplatzfläche ist unter Berücksichtigung der Anforderungen nach Straßenverkehrsgesetz ein Werbepylon zulässig.

2. Grünflächen und Anpflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB

2.1 Die private Grünfläche P1 ist als Versickerungsfläche mit umgebenden Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
2.2 Die private Grünfläche P2 ist aus dem Bestand als Rasenfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Ersatzbaumpflanzungen für Rodungen sind zulässig.
2.3 Das Verkehrsgrün ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
2.4 Die private Grünfläche P3 ist aus dem Bestand als Rasenfläche zu entwickeln und mind. 1x jährlich, aber nicht vor dem 21 Juli zu mähen. Die Ersatzbaumpflanzungen für Rodungen sind zulässig.
2.5 Als Ersatz für die Rodung von Bäumen / Alleebäumen nach Baumschutzkompensationsersatz sind 10 einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Verbissschutz ist vorzusehen.
2.6 In der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz..... ist das verbleibende Feldgehölz inclusive Saum um 500 m² zu ergänzen. In freier Verteilung sind, bei einem gerechneten Abstand von 3x3m, 55 Stk. Heister einheimischer Laubbäume in der Qualität Heister 2xv. Höhe 100-125 cm zu pflanzen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Verbissschutz ist vorzusehen.

3. Zuordnungsfestsetzungen (noch offen) gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des vorhabebezogenen Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:

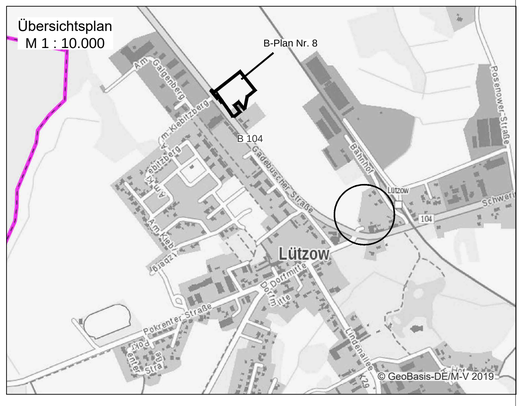
3.1 Ökokonto

4. Örtliche Bauvorschrift
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO

4.1 Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig.
4.2 Als freistehende Werbeanlage ist nur ein Werbepylon mit einer max. Höhe von 5,00 m zulässig.
4.3 Für Werbeanlagen sind Signalfarben und Leuchtfarben unzulässig. Wechselbilder, Laufschriften, Blinklichter und drehbare Werbeanlagen sind ausgeschlossen.
4.4 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Naturschutzfachliche Hinweise:
1. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
2. Die festgesetzte Pflanzmaßnahme ist spätestens in der der Rodung folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.
3. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
4. Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
5. 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 der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
6. Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

Artenschutzrechtliche Hinweise: (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)
1. Reptilien: Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzende Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches auszusetzen.
2. Brutvogelarten: Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen, bzw. es sind ab 28. Februar für ca. 2 Monate Vergrämungsmaßnahmen möglich (Flatterbänder in max. 50m Rasterabstand).



Rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	
Vorentwurf:	**November 2019**
Planungsstand	**Datum:**

Satzung der Gemeinde Lützow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Errichtung eines Discounters nordöstlich der Gadebuscher Straße“

Kartengrundlage: Gemarkung Lützow; Flur 1

Vermessungsbüro Natalia Brim
Ahornstraße 18
19075 Pampow

Maßstab 1 : 750

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
19057 Schwerin, Zeppelinring 2 Telefon: 0385 4807588
e-mail: g.schwarz@stadtlandplan.de Fax: 0385 4807589

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
CAD - Zeichner - GIS - Computerservice
19057 Schwerin, Zeppelinring 2 Telefon: 0385 4807588
e-mail: f.ortelt@buero-sul.de Fax: 0385 4807589