Satzung der Stadt Lübtheen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufsmarkt Kirchenplatz" - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Präambel
Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **04.06.2015** folgende Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 für das Gebiet "Einkaufsmarkt Kirchenplatz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Lübtheen, 19. Juni 2015

Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom **10.10.2013 / 11.12.2014.**

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

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom **19.06.2014** bis zum **21.07.2014** im Rathaus der Stadt Lübtheen, Salzstraße 17, 19249 Lübtheen, Bauamt, während der Dienstzeiten des Bauamtes erfolgt.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom **12.06.2014** zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Stadtvertretung hat am **11.12.2014** die Änderung des Planverfahrens und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und beschlossen, den Plan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **23.01.2015** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung mit dem Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **26.01.2015** bis **26.02.2015** während der Dienststunden:
   Mo 9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 15:00 Uhr
   Di 9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr
   Mi 9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 15:00 Uhr
   Do 9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 17:00 Uhr
   Fr 9:00 bis 12:00 Uhr
   im Rathaus der Stadt Lübtheen, Salzstraße 17, 19249 Lübtheen, Bauamt, Zimmer 18 öffentlich ausgelegen:
   Die öffentliche Auslegung ist im Elbe-Express am **14.01.2015** mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

   Lübtheen, 08. Juni 2015

   Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB am **04.06.2015** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **04.06.2015** von der Stadtverwaltung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Datum gebilligt.

   Lübtheen, 08. Juni 2015

   Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

10. Der katastermäßige Bestand am 17.06.15 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: 500 vorliegt.
    Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

    Hagenow, 17.06.15

    Siegelabdruck — öffentlich bestellter Vermesser

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.

    Lübtheen, 16. Juni 2015

12. Die Satzung des Bebauungsplanes 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 im Elbe - Express am **17.06.2015** bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formverstößen 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 mit Ablauf des **17.06.2015** in Kraft getreten.

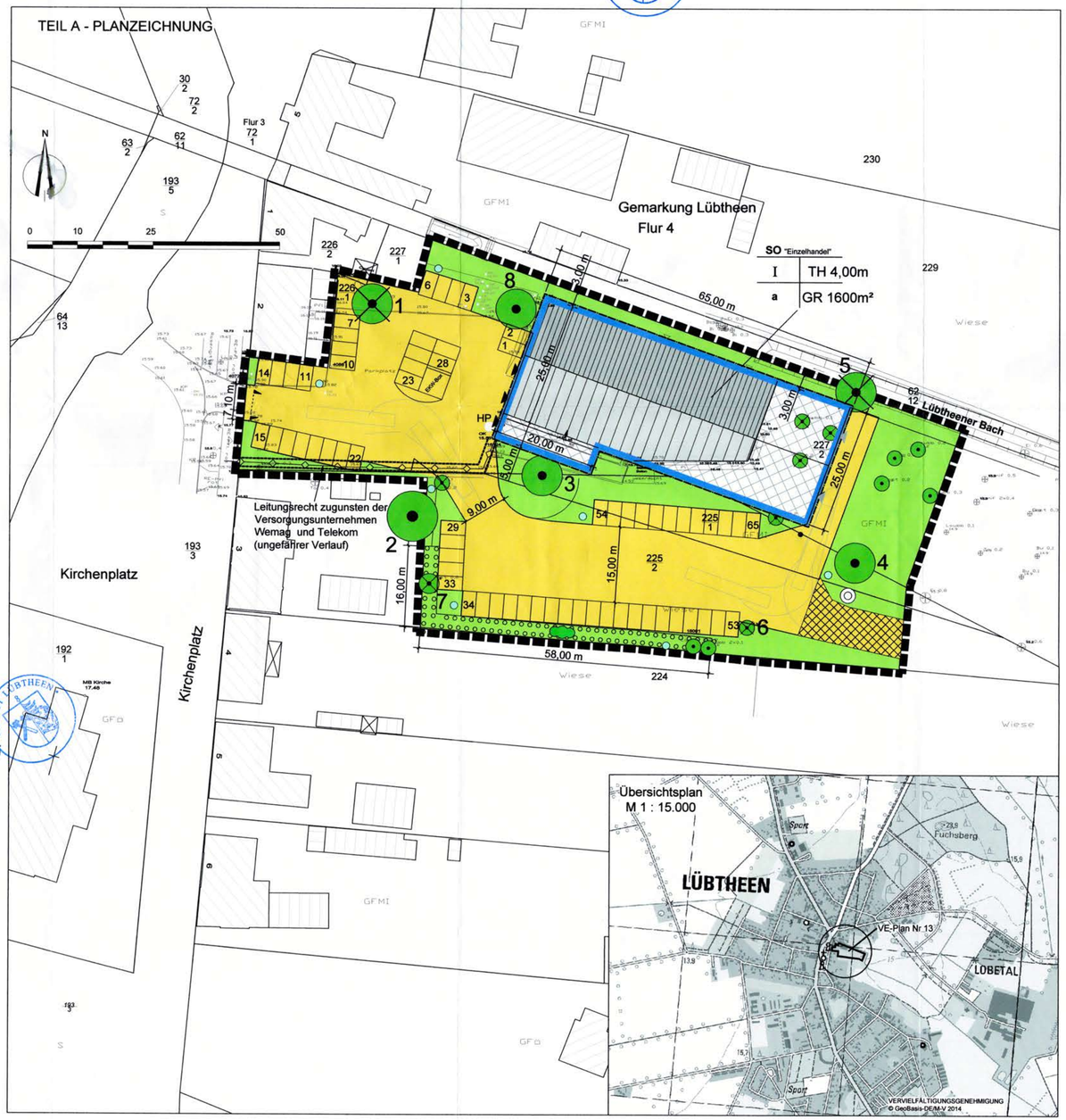
    Lübtheen, 19. Juni 2015

    Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin

13. Die Satzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

    Lübtheen, 14. Juli 2015

    Siegelabdruck — Die Bürgermeisterin



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

SO "Einzelhandel" — sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs.2 BauNVO) Zweckbestimmung: Einzelhandel

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR — Grundfläche mit Flächenangabe
I — Zahl der Vollgeschosse
TH — Traufhöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Verkehrsflächen
Ein- und Ausfahrtsbereich
Verkehrsfläche (Rasengitter)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

private Grünfläche
Wiese

WASSERFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Bohrbrunnen für Löschwasserentnahme

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

Anpflanzen
Sträucher

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

Erhaltung
Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

unterirdische Leitung

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude vorhanden - Um-/Ausbau/Abriss möglich
Gebäude/Anbau geplant
geplante Stellplätze
HP OK 15.55 — örtlicher Höhenfestpunkt (Schachtdeckel)
Vorhandene Flurstücksgrenzen
225/2 — Flurstücksnummer
3,00 m — Bemaßung
Rodung von Bäumen
1 — Nummerierung der Bäumen
Lichtmaste

NUTZUNGSSCHABLONE

SO "Einzelhandel" — Gebietscharakter
I — TH 4,00m — Traufhöhe
a — GR 1200m² — Grundfläche
abweichende Bauweise
Geschossigkeit

Teil B - TEXT -

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

1. Art der bauliche Nutzung

1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Um- und Ausbau bzw. der Neubau eines Lebensmittelverbrauchermarktes mit max. 1.100 m² Verkaufsraumfläche zulässig. Dazu gehören ein Lebensmittel-Vollversorger sowie kleinteilige Lebensmittel- und Dienstleistungseinrichtungen wie Bäcker oder Fleischer.
Im Vorhabengebiet sind zusätzlich alle für den Betrieb und für die Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen und Verkehrsflächen zulässig.

1.2 In dem durch Baugrenzen festgesetzten Baufeld ist ein eingeschossiges Betriebsgebäude zulässig. Die Grundfläche innerhalb des Baufeldes beträgt max. 1.600 m².

1.3 Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer Frist von bis zu 5 Jahren nach Rechtskraft des VE-Planes.

2. Maß der bauliche Nutzung

2.1 Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlage wird die Traufhöhe mit max. 4,00 m über dem Bezugspunkt (örtlicher Höhenbezug, Schachtdeckel 15.55 m HN 76) festgesetzt. Die Traufhöhe gilt nicht für technisch bedingte Anlagen/Aufbauten, z.B. Lüftungsanlagen u.ä. Diese Anlagen dürfen eine max. Höhe von 10,0 m besitzen.
Dabei ist als Traufhöhe die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhau definiert.

2.2 Für das Baufeld wird eine abweichende Bauweise von max. 70,0 m festgesetzt.

3. Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB in Verbindung mit §1a BauGB

3.1 Die privaten Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch als Wiese zu gestalten. Pflanzungen, auch Schnitthecken sind zulässig.

3.2 Die Fläche mit Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher ist als einreihige Hecke ohne Bäume (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, 3,0 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m. Es ist auch eine Schnitthecke mit Carpinus betulus (Hainbuche, Heckenware, Höhe 60 - 80 cm Pflanzabstand 3Stk. lfdm) bei einer maximal zulässigen Höhe von 1,80 m zulässig.

3.3 Sträucher: Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, norddeutsche Provenienz, Verbissschutz ist vorzusehen.
Artenliste:

Rosa canina	Hundsrose	Rosa corymbifera	Heckenrose
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	chwarzer Holunder

4. Zuordnungsfestsetzung für den Ausgleich nach §1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet:

4.1 In der Gemarkung Lübtheen,Flur 4, Flurstück 227/2 wird die Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke als Abschirmung zum Feuchtbiotop am Lübtheener Bach festgesetzt. Die freiwachsende Hecke ist zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzen siehe Pflanzenliste, Reihen- und Pflanzabstand 1,5m). Zwei Lesesteinhaufen sind zu integrieren.

4.2 Sträucher: Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, norddeutsche Provenienz, Verbissschutz ist vorzusehen.
Artenliste:

Rosa canina	Hundsrose	Rosa corymbifera	Heckenrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Cornus sanguinea	Rote Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Salix aurita	Ohrweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		

5. Örtliche Bauvorschrift

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

5.1 Als Dachform für den Einkaufsmarkt ist ein Satteldach mit einer Neigung von 20 bis 25 grad zulässig.
Diese Neigungen gelten nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Krüppelwalm/Schleppdach).

5.2 Der vorhandene Baukörper besitzt Putzfassaden, die auch der Ergänzungsbau aufzunehmen hat.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S. des BImSchG

6.1 Belieferungen für den Lebensmittelverbrauchermarkt sind montags bis samstags in der Zeit von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr zulässig.

Allgemeine Hinweise

H.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen sind einzuhalten.

H.2 Die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, sind in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.

H.3 Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist über Rigolen bzw. über die östlich angrenzende Grünfläche abzuleiten sowie anteilig auf den Grundstücken zu versickern.

H.4 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Herstellung der Gebäuderohbauten folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.

H.5 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober zu beachten. Alternativ müssen vor Baubeginn alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise die Gehölzgruppen am Rand zum Feuchtbiotop. Die Alternative erfordert eine fachgutachtliche Begleitung der Arbeiten.
2. Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit von Mitte August bis 28. Februar (aber Beginn siehe Zauneidechse) zu beachten.
3. Vor den Baumrodungen sind vorhandene Nistkästen zu sichern und an geeigneten Ersatzstandorten neu aufzuhängen.
4. Die zwei Lesesteinhaufen sind am Rand der Hecke (Südseite) anzulegen und sollten einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben. Der Steinhaufen (gesamt etwa 2 Kubikmeter) ist mit einer 15 cm starken Sandschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.
5. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Ausfertigung:	Original
Rechtswirksam:	**18.06.2015**
genehmigungsfähige Planfassung:	März 2015
Entwurf:	September 2014
Vorentwurf:	April 2014
Planungsstand	**Datum:**

Satzung der Stadt Lübtheen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufsmarkt Kirchenplatz" - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan mit Flurstücksgrenzen aus der ALK
Gemarkung : Lübtheen
Flur : 4
Maßstab 1 : 500

Vermessungsbüro Richers und Müller
Feldstraße 70
19230 Hagenow
Telefon : 0 38 83 / 72 30 16 Fax : 0 38 83 / 72 91 08
E-Mail : vermessung_hagenow@t-online.de
Internet : http://www.vermessung-hagenow.de

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Sybille Wilke Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Orsel Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung