

# Satzung der Gemeinde Lübstorf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Wohngebiet „Am Friedensweg“ nach § 13b BauGB

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.10.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom 04.11.2019 bis 19.11.2019 und im Internet <https://www.luetzow-luebstorf.de>.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom 13.01.2020 beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 10.02.2020 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Wohngebiet „Am Friedensweg“ Gemeinde Lübstorf nach § 13b BauGB mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlichen auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.02.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Wohngebiet „Am Friedensweg“ der Gemeinde Lübstorf nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 27.02.2020 bis einschließlich 30.03.2020 im Amt Lübtzow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 13209 Lübtzow, während der dem Publikum gemeindeten Dienstzeiten öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist vom 11.02.2020 bis 30.03.2020 durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln und im Internet <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 und
  - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am 16.06.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 Wohngebiet „Am Friedensweg“ Gemeinde Lübstorf nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.08.2020 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 am 16.06.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
- Der Beschluss 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 Hauptabsatz vom 16.06.2020 bis 02.07.2020 durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln und im Internet <https://www.luetzow-luebstorf.de> 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. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1063).

## Präambel

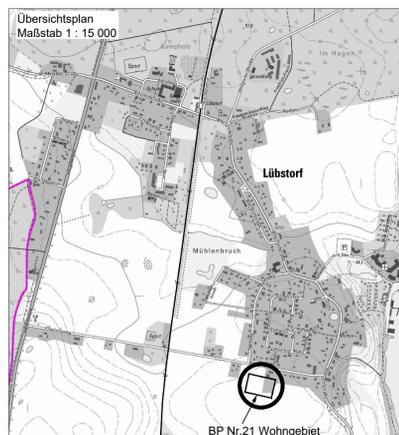
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.06.2020 folgende Satzung der Gemeinde Lübstorf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 Wohngebiet „Am Friedensweg“ nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## Planzeichnungsverordnung

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,3 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - SB Öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün/Graben)
  - P Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Anpflanzen: Bäume
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6, § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) (§ 22 BNatSchG)
  - Europäisches Vogelschutzgebiet "Schweriner Seen"
  - Landschaftsschutzgebiet LSG 130b "Schweriner Außensee"
- Sonstige Planzeichen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Darstellung ohne Normcharakter
  - Wohn-/Nebengebäude
  - Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksnummer
  - Bemaßung
  - Rückbau Freileitung
  - Elt-Mast



## Teil B - TEXT

- In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird für den Bereich der 2. Änderung Folgendes festgesetzt:
- Planungsrechtliche Festsetzungen**
    - Art der baulichen Nutzung**
      - In dem Vorhabenbereich sind Wohnnutzungen sowie die für Grundstücksnutzung erforderlichen Nebenanlagen und Verkehrsflächen zulässig.
      - In dem durch die Baugrenzen festgesetzten Baufeld sind folgende Nutzungen zulässig:
        - Wohngebäude
        - Garagen und Carports
        - Stellplätze
        - Nebengebäude und Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung, die für die Nutzung als Wohngrundstück erforderlich sind.
      - Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind weiterhin zwischen der östlichen Baugrenze und der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zwischen der westlichen Baugrenze und der westlichen Geltungsbereichsgrenze zulässig.
      - Pro Wohngebäude ist max. eine Wohnung zulässig.
    - Grundstücksgröße**

Es sind nur Grundstücke mit einer Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> zulässig.
    - Verkehrsflächen**

Je Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer max. Breite von 4,0 m zulässig. Die Zufahrt ist zu pflastern, dabei ist die Grabenführung zu sichern.
    - Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern. Eine Nachbarbeeinträchtigung ist auszuschließen.
    - Grünflächen und Anpflanzgebote**

Für die Minimierung des Eingriffs und zugunsten des Landschaftsbildes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

      - Die private Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch als Rasenfläche zu gestalten. Gehölze sind zulässig. An der südlichen Grenze sind zur optischen Markierung der Schutzbereichsgrenze (siehe Vermaassung in der Planzeichnung) 5 Obstbäume entsprechend Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
      - In der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als CF-Maßnahme mindestens in der Herbstperiode vor Baubeginn eine zweireihige Weid-Hecke auf 120 m Länge zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Mulde / Wall 8,0 m, Verbißschutz ist vorzusehen, Pflanzen entsprechend Pflanzliste). In der Innenreihe sind abwechselnd ca. alle 7,5m als Ersatz für einen Strauch ein Obstbaum zu pflanzen. Zwei Leeseitenhaufen sind an der Seite zum Acker einzuordnen. Die Ackerkante ist auf Dauer mit Eichenspatzflächen in ca. 10m Abstand zu sichern. Zulässig ist in 6m Abstand von der inneren Strauch / Baumreihe die Pflanzung einer weiteren Baumreihe mit Obstbäumen. Sollte auf dieser Fläche teilweise auch ergänzend eine Grünlandansaat vorgenommen werden, ist dafür Regiosaatgut zu verwenden.

Pflanzliste:

Sträucher Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt, Blockpflanzung mit mind. 3 Stk. je Sorte	
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Obstgehölze	
Qualität: Hochstammobst 2.x.v. STU 10 -12 cm, Verbißschutz ist vorzusehen	
Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Boskoop, Cox Orange Renette, Ontario, Rote Sternrenette, Weißer Klarapfel	
Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Williams Christbirne	
Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszweitsche, Anna Spath	
Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte	
Kirschen: Oktavia, Regina	
Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.	
Wildobst: Holzapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus communis), Elsbeere (Sorbus torminalis), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	
    - Immissionsschutz**
      - Zur Sicherung der Nachtruhe sind Schlafräume nur zur Seite anzuordnen.
      - Wird durch ergänzende Untersuchungen Maßnahmen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel z.B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper oder Einsatz von Schallschutzfenstern vermindert, so kann von der textlichen Festsetzung 6.1 abgewichen werden.
    - Maßnahmen zum Bodenschutz**
      - Schotter- / Kiesgräben sind nicht zulässig, technische bedingte Anwendungen von Schotter- / Kiesflächen wie für Traufen sind zulässig.
      - Vor Baubeginn sind die private Grünfläche und die Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch eine ortsfeste Absperrung dauerhaft gegen Befahren, Lagerung oder sonstige bodenschädigende Einflüsse zu sichern. Die Baumaßnahmen abgeschlossen und vermeidbare Bodenschädigungen nicht mehr zu besorgen sind.
      - Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen (Kupfer, Zink oder Blei) ausgeschlossen.
  - Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V**
    - Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und Anzahl der Stellplätze**
      - Dachgestaltung** (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
        - Es sind keine glänzenden oder reflektierenden Dacheindeckungen zulässig.
      - Stellplätze** (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
        - Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück nachzuweisen.
    - Verfahren**

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.
  - Hinweise:**
    - Die Herstellung der Grundstückszufahrt ist unabhängig vom Bauantrag / Genehmigungsfreistellung bei der Gemeinde Lübstorf zu beantragen.
- Bodenschutzrechtliche Hinweise**
  - Da Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen sind, können konkrete und aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen für das Plangebiet beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V abgefordert werden. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen vor Bauausführung wird durch das LPBK M-V empfohlen.
  - Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DtschG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.
  - Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung, unmäßige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
  - Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz: Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen 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 Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten sowie für Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.
  - Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut wird oder anderer Oberboden überschüttet wird.
  - Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrspuren, Lagerflächen o.d.g. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustreifen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig leuchtendem Boden können andere Schutzmaßnahmen wie Baustreifenplatten oder Bodenschutzmaten geprüft werden.
- Artenschutzrechtliche Hinweise**
  - Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
  - Um baubedingte Auswirkungen zu vermeiden sind genehmigungspflichtige Bauarbeiten nicht von Februar-Mitte April und von September-November durchzuführen, hier Bauzeitenregelung im Hinblick auf Rasenzeiten. Eine Ausnahme ist nur bei nachgewiesener erfolgter erfolgreicher Anpflanzung der Hecke 2 Jahre vor Baugenehmigung oder eines blüchtenden Zaunes von 1,8m Höhe zur südlichen Bauungsgrenze, zulässig.
  - Entsprechend § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass in der freien Landschaft ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial und gebietsheimische Saatmischungen verwendet wird. Die entsprechenden Zertifizierungen sind nachzuweisen.
  - Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ohne Ausnahme oder Befreiung stellt zumindest eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG dar, die mit einer erheblichen Geldbuße geahndet werden kann.
  - Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Abstrahlungsrichtungen zum SPA sind nicht zulässig.

Rechtsverbindlich:	03.07.2020
Endfassung:	Mai 2020
Entwurf:	Januar 2020
Planungsstand	Datum:
<b>vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Wohngebiet „Am Friedensweg“ in Lübstorf, Gemeinde Lübstorf nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)</b>	
Kartengrundlage:	Vermessungsbüro Dpl.-Ing. Jürgen Gudat öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dorfmitte 11, 13653 Schwerin Tel. 0385 / 75110-0, Fax 0385 / 75110-11 info@vermessungsbuero-gudat.de
Vermessung	Auftragnehmer: StadtplanerIn Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung Lübstorf, Dorfmitte 11 Tel. 0385 75110-0 www.luetzow-luebstorf.de
Zeichner:	Dipl.-Ing. Frank Orlow Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung Lübstorf, Dorfmitte 11 Tel. 0385 75110-0 www.luetzow-luebstorf.de
Maßstab 1: 500	