Satzung der Stadt Gadebusch über den Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Gesamtgeltungsbereich

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 22.02.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch öffentlichen Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 22.03.2022 bis 20.07.2022 und auf der Internetseite des Amtes Gadebusch www.gadebusch.de am 22.03.2022 erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt mit Schreiben vom 26.02.2021 beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 06.04.2022 bis 11.05.2022 während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten im Amt Gadebusch, Am Markt 1, 19205 Gadebusch, erfolgt.
   Die öffentliche Auslegung ist durch öffentlichen Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 22.03.2022 bis zum 20.07.2022 und auf der Internetseite des Amtes Gadebusch www.gadebusch.de am 22.03.2022 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 08.03.04.2022 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliesvorgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
5. Die Stadtvertretung hat am 19.07.2022 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Teilbereich 1, mit Begründung sowie mit dem Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen 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 01.08.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Teilbereich 1,aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Teilbereich 1, 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 03.08.2022 bis 05.09.2022 im Amt Gadebusch, Am Markt 1, 19205 Gadebusch, während folgender Zeiten:

Dienstag	9.00 bis	12.30 Uhr	und 13.30 bis	18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 bis	12.30 Uhr	und 13.30 bis	16.30 Uhr
Freitag	9.00 bis	12.00 Uhr		

   zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
   Die Unterlagen waren ebenfalls auf der Internetseite des Amtes Gadebusch www.gadebusch.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V verfügbar.
   Die öffentliche Auslegung ist durch öffentlichen Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 20.07.2022 bis zum 25.10.2022 und auf der Internetseite des Amtes Gadebusch www.gadebusch.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V am 20.07.2022 mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
   - dass nähere bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

   Gadebusch, ...

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister
8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 28.11.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Die Stadtvertretung hat am 26.09.2023 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Teilbereich 2, mit Begründung sowie mit dem Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
10. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.01.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Teilbereich 2, aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
11. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Teilbereich 2, 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 05.01.2024 bis 05.02.2024 im Amt Gadebusch, Am Markt 1, 19205 Gadebusch, während folgender Zeiten:

Dienstag	9.00 bis	12.30 Uhr	und 13.30 bis	18.00 Uhr
Donnerstag	9.00 bis	12.30 Uhr	und 13.30 bis	16.30 Uhr
Freitag	9.00 bis	12.00 Uhr		

   zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
   Die Unterlagen waren ebenfalls auf der Internetseite des Amtes Gadebusch www.gadebusch.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V verfügbar.
   Die öffentliche Auslegung ist durch öffentlichen Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 14.12.2023 bis zum 05.02.2024 und auf der Internetseite des Amtes Gadebusch www.gadebusch.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V am 14.12.2023 mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
   - dass nähere bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

   Gadebusch, ...

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister
12. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 13.05.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
13. Der Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Gesamtgeltungsbereich, sowie die Satzung wurden von der Stadtvertretung am 13.05.2024 und dem Text (Teil B), wurde am 13.05.2024 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

   Gadebusch, ...

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister
14. Der katasteramtliche Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Gesamtgeltungsbereich, am 16.07.24 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine hinreichend genaue Zuordnung der darin enthaltenen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

   Rehna, 15.07.2024 — Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

   Siegelabdruck

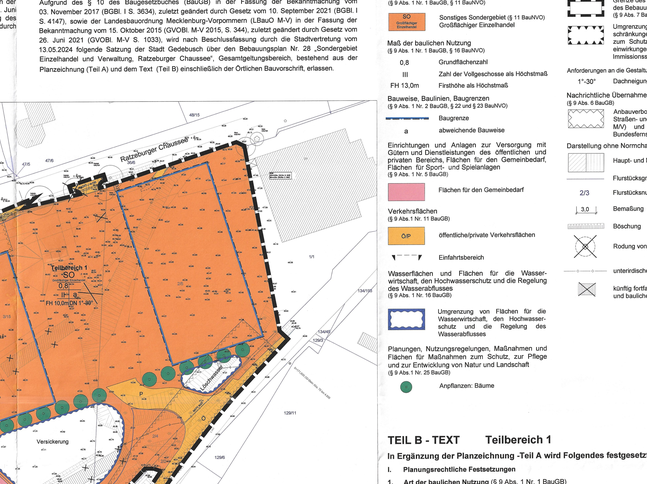
15. Der Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Gesamtgeltungsbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister
16. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Gesamtgeltungsbereich, 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 öffentlichen Aushang an der Bekanntmachungstafel vom 07.07.2025 bis zum 07.08.2025 und auf der Internetseite des Amtes Gadebusch www.gadebusch.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V am 07.07.2025 bekannt gemacht worden.
   In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 214, § 215 Abs. 1 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
   Die Satzung ist am 07.07.2025 in Kraft getreten.

   Gadebusch, 07.07.2025

   Siegelabdruck — Der Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.05.2024 folgende Satzung der Stadt Gadebusch über den Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Gesamtgeltungsbereich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der Örtlichen Bauvorschrift, erlassen.

TEIL B - TEXT Teilbereich 1

In Ergänzung der Planzeichnung -Teil A wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Es wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet sind ein Verbrauchermarkt mit maximal 1800 m² Verkaufsfläche einschließlich Fremdbäcker und Café sowie ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche ausschließlich aller für den Betrieb und die Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen und Verkehrsflächen zulässig.

1.3 Als untergeordnete Nebenanlage ist in dem Sonstigen Sondergebiet ein freistehender Werbepylon zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 18 BauNVO die Firsthöhe mit maximal 10,00 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im östlichen Baufeld mit maximal 50,00 m DHHN 2016 und im westlichen Baufeld mit maximal 50,00 m DHHN 2016 festgesetzt.

2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch betriebsbedingte Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder PV-Anlagen, nicht überschritten werden. Die Firsthöhe wird als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches definiert.

2.3 Der Werbepylon ist mit einer maximalen Höhe von 12,00 m zulässig. Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im östlichen Baufeld mit maximal 50,00 m DHHN 2016 festgesetzt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In dem Sonstigen Sondergebiet sind in der abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Länge über 50,00 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der LBauO M-V.

4. Anbauverbotszonen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Bebauung auch innerhalb der Anbauverbotszonen mit einem Teil des Hauptgebäudes zulässig.

5. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf mindestens 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude in dem Sonstigen Sondergebiet sind PV-Anlagen zu installieren.

6. Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind in dem Sonstigen Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In dem Sonstigen Sondergebiet sind mindestens 150 Stellplätze zu schaffen. Mindestens jeder dritte Stellplatz in dem Sonstigen Sondergebiet ist mit der Leitungsinfrastruktur zu versehen, es sind jedoch mindestens zwei Ladesäulen mit jeweils zwei Ladepunkten zu errichten.

7. Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.

7.2 Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist die Grenze der Versickerungsflächen außerhalb der Grenzen der Baufläche zu sichern. Vorzusehen ist ein erst befestigter Bauschutz (z. B. Pflosten mit Querriegel); auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend Planzeichnung wird im Plangebiet die Pflanzung von 13 Bäumen als Baumreihe in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18 cm festgesetzt. Die Bäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

III. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Ersatz für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden dem Ökokonto „Ackerumwandlung in extensives Grünland am Roggensdorfer Moor“ 26.604 KFA zugeordnet. Der Vertrag hat vor Satzungsbeschluss vorzuliegen und ist der UNB vorzulegen.

IV. Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

In der Fläche Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind

1. die Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung von 1°- 30° auszubilden,
2. nicht freistehende Werbeanlagen nur an den Gebäudefassaden zulässig,
3. Blinklichter in Werbeanlagen und sich drehende Werbeanlagen ausgeschlossen.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- SO Großflächiger Einzelhandel — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 0,8 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 13,0m — Firsthöhe als Höchstmaß

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

- a — Baugrenze
- a — abweichende Bauweise

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf

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

- öffentliche/private Verkehrsflächen

- Einfahrtsbereich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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

- Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Anforderungen an die Gestaltung

- 1°-30° — Dachneigung

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Anbauverbotszonen gemäß § 31 Abs. 1 unterer Bodenschutzbehörde des Landkreises darüber Mitteilung zu machen. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Darstellung ohne Normcharakter

- Haupt- und Nebengebäude
- 2/3 — Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- 3.0 — Bemaßung
- Böschung
- 0/P — Rodung von Bäumen
- unterirdische Leitungen
- künftig fortfallende Gebäude und bauliche Anlagen

TEIL B - TEXT Teilbereich 2

In Ergänzung der Planzeichnung -Teil A wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Es wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet sind ein Vollsortiment mit maximal 1800 m² Verkaufsfläche einschließlich Fremdbäcker und Café sowie ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche ausschließlich aller für den Betrieb und die Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen und Verkehrsflächen zulässig.

1.3 Als untergeordnete Nebenanlage ist in dem Sonstigen Sondergebiet ein freistehender Werbepylon zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 18 BauNVO die Firsthöhe mit maximal 10,00 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im östlichen Baufeld mit maximal 50,00 m DHHN 2016 und im westlichen Baufeld mit maximal 50,00 m DHHN 2016 festgesetzt.

2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch betriebsbedingte Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder PV-Anlagen, nicht überschritten werden. Die Firsthöhe wird als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches definiert.

2.3 Der Werbepylon ist mit einer maximalen Höhe von 12,00 m zulässig. Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im östlichen Baufeld mit maximal 50,00 m DHHN 2016 festgesetzt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In dem Sonstigen Sondergebiet sind in der abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Länge über 50,00 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der LBauO M-V.

4. Anbauverbotszonen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Bebauung auch innerhalb der Anbauverbotszonen mit einem Teil des Hauptgebäudes zulässig.

5. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf mindestens 30 % der Dachfläche der Hauptgebäude in dem Sonstigen Sondergebiet sind PV-Anlagen zu installieren.

6. Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind in dem Sonstigen Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In dem Sonstigen Sondergebiet sind mindestens 150 Stellplätze zu schaffen. Mindestens jeder dritte Stellplatz in dem Sonstigen Sondergebiet ist mit der Leitungsinfrastruktur zu versehen, es sind jedoch mindestens zwei Ladesäulen mit jeweils zwei Ladepunkten zu errichten.

7. Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.

7.2 Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist die Grenze der Versickerungsflächen außerhalb der Grenzen der Baufläche zu sichern. Vorzusehen ist erst befestigter Bauschutz (z. B. Pfosten mit Querriegel); auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entsprechend Planzeichnung wird im Plangebiet die Pflanzung von 13 Bäumen als Baumreihe in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18 cm festgesetzt. Die Bäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

III. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Ersatz für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden dem Ökokonto „Ackerumwandlung in extensives Grünland am Roggensdorfer Moor“ 26.604 KFA zugeordnet. Der Vertrag hat vor Satzungsbeschluss vorzuliegen und ist der UNB vorzulegen.

IV. Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

In der Fläche Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind

1. die Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung von 1°- 30° auszubilden,
2. nicht freistehende Werbeanlagen nur an den Gebäudefassaden zulässig,
3. Blinklichter in Werbeanlagen und sich drehende Werbeanlagen ausgeschlossen.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.

V. Hinweise

1. Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde oder Fundstellen entdeckt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufälliger Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige in 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. 1, 2, 3 DSchG M-V).

2. Bodenschutzrechtliche Hinweise

2.1 Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen i.S.d. des BBodSchG oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises darüber Mitteilung zu machen.

2.2 Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unmittige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

2.3 Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der Zuordnungswert Z0 der LAGA einzuhalten.

2.4 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 höhengenau entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine maximal 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut oder mit anderem Oberboden überschüttet wird.

2.5 Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o. dgl. 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. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für dem vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchten Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.

2.6 Der Aushub sollte bei unterschiedlicher umweltbezogener Einstufung und sofern ein Wiedereinbau außerhalb von Bauwerken