Satzung der Gemeinde Lübstorf über den Bebauungsplan Nr. 24 „Am Friedensweg 2“ nach § 13b BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.05.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.05.2022 bis 02.07.2022 und im Internet unter https://www.luetzow-luebstorf.de.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom 18.05.2022 beteiligt worden.

3. Die Gemeindevertretung hat am 09.05.2022 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Friedensweg 2“ nach § 13b BauGB mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Friedensweg 2“ nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 30.05.2022 bis einschließlich 01.07.2022 im Amt Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist vom 12.05.2022 bis 02.07.2022 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 und
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

6. Die Gemeindevertretung hat am 31.07.2023 beschlossen, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Friedensweg 2“ nach § 13b BauGB mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Friedensweg 2“ nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Amt Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist vom ..... bis ..... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter https://www.luetzow-luebstorf.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V 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 von der Planung berührten Behörden sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

   Lübstorf, ...

   .....
   Siegelabdruck Der Bürgermeister

7. 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 ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Friedensweg 2“ nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

   Lübstorf, ...

   .....
   Siegelabdruck Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 am ..... 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.

   Schwerin, ...

   .....
   Siegelabdruck öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Am Friedensweg 2“ nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

    Lübstorf, ...

    .....
    Siegelabdruck Der Bürgermeister

11. 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 Hauptsatzung vom ..... bis ..... durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter https://www.luetzow-luebstorf.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V 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. 1 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.

    Lübstorf, ...

    .....
    Siegelabdruck Der Bürgermeister

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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 Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung der Gemeinde Lübstorf über den Bebauungsplan Nr. 24 „Am Friedensweg 2“ nach § 13b BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB, § 4 BauNVO)

WA1 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 9,5m	Firsthöhe als Höchstmaß
TH 5,0 m	Traufhöhe als Höchstmaß

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

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs.6, § 35 Abs.3 Nr.5 BauGB) (§ 22 BNatSchG)
- EVG — Europäisches Vogelschutzgebiet "Schweriner Seen"
- LSG — Landschaftsschutzgebiet LSG_138b "Schweriner Außensee"

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- HP 53,21 — Höhenbezugspunkt

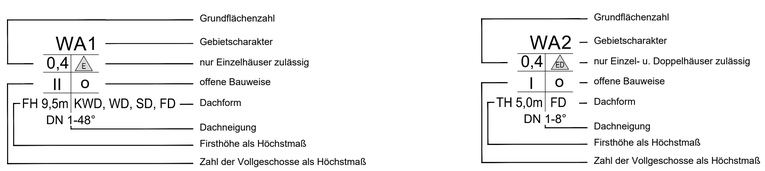
Anforderungen an die Gestaltung

1°- 48°	Dachneigung
KWD	Krüppelwalmdach
WD	Walmdach
FD	Flachdach
SD	Satteldach

Darstellung ohne Normcharakter

- Wohn-/Nebengebäude
- Flurstücksgrenzen
- 243/4 — Flurstücksnummer
- 3,0 — Bemaßung
- LBP V / LBP IV — Abgrenzung unterschiedlicher sonstiger Nutzung - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

NUTZUNGSSCHABLONEN



Teil B - TEXT

In Ergänzung der PLANZEICHNUNG - TEIL A wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gilt der Höhenbezugspunkt HP 53,21 (DHHN92) in der öffentlichen Verkehrsfläche „Friedensweg“. Überschreitungen der First- und Traufhöhe durch Schornsteine sind im WA1 und WA2 zulässig.

2. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

3. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i.Z.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den festgesetzten Baugebieten WA1 und WA2 zwischen der straßenseitigen Baugrenze und deren Verlängerung bis zur östlichen und westlichen Plangebietsgrenze und der öffentlichen Straße „Friedensweg“ keine Garagen und Carports zulässig. Zwischen der südlichen Baugrenze und deren Verlängerung bis zur östlichen und westlichen Plangebietsgrenze und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Süden den Plangebietes sind ebenfalls keine Garagen und Carports zulässig.

5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Schienenverkehrs sind Aufenthaltsräume in Wohnungen ab dem Lärmpegelbereich III so anzuordnen, dass mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite (Ostseite) ausgerichtet ist.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Außenbauteile einschließlich der Fenster so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten.

5.2 Für lärmabgewandte Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB und bei geschlossener Bebauung oder Innenhöfen um 10 dB vermindert werden.

5.3 Für Wohnräume mit Schlafnutzungen muss im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden. Dies kann ab Lärmpegelbereich IV durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgebaute Loggien) erreicht werden.

5.4 Wird für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der Beurteilungspegel für die Fassaden oder Außenwohnbereiche infolge der Eigenabschirmung oder von Abschirmungen durch vorgelagerte Baukörper oder Lärmschutzwände, des Fortfalls maßgeblicher Schallquellen bzw. durch schallmindernde Maßnahmen an den Schallquellen soweit vermindert, dass sich ein Lärmpegelbereich ergibt, der geringer ist als in Nr. 5.1 aufgeführt, kann von diesen Maßnahmen entsprechend abgewichen werden.

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

6.1 Zum Schutz des Grundwassers ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen (Kupfer, Zink oder Blei) ausgeschlossen.

6.2 Schotter-/Kiesgärten sind nicht zulässig, technische bedingte Anwendungen von Schotter-/Kiesflächen, wie z. B. für Traufen, sind zulässig.

6.3 Vor Baubeginn sind die privaten Grünflächen und die Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch eine ortsfeste Absperrung dauerhaft gegen Befahren, Lagernutzung oder sonstige bodenschädigende Einflüsse zu sichern, bis die Baumaßnahmen abgeschlossen und vermeidbare Bodenschädigungen nicht mehr zu besorgen sind.

7. Maßnahmen zur Regenwasserentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Grün- und unbefestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Eine Vernässung der Nachbargrundstücke ist auszuschließen. Das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist in Zisternen mit einer Größe von mindestens 1 m³ je 100 m² versiegelter Fläche zu sammeln und soweit möglich auf den Grundstücken zu verwerten. Überschüssiges Regenwasser ist in den in Planung befindlichen Regenwasserkanal im Friedensweg einzuleiten.

8. Grünflächen und Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Aus städtebaulichenGründen werden folgende Maßnahmen festgesetzt.

8.1 In der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist spätestens in der herbstlichen Pflanzperiode vor Baubeginn eine zweireihigen Wall-Hecke auf 86 m Länge zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,5 m, Reihenabstand 1,5 m, Mulde/Wall 10 m, Verbissschutz ist vorzusehen, Pflanzen entsprechend Pflanzliste). In der Innenreihe ist abwechselnd ca. alle 7,5 m als Ersatz für einen Strauch ein Obstbaum zu pflanzen. Zwei Lesesteinhaufen sind an der Seite zum Acker einzuordnen. Die Ackerkante ist auf Dauer mit Eichenspaltpfählen in ca. 10 m Abstand zu sichern.

Die Pflanzungen sind durch Schutzeinrichtungen gegen Wildverbiss zu sichern und die Schutzeinrichtungen bei Bedarf instand zu setzen. Die Ablagerung von Bioabfällen und ein Auf-den-Stock-Setzen der Hecke sind nicht zulässig. Die Pflege der Gehölze durch 1-2 malige Pflegemahd ist über 5 Jahre erforderlich. Nachpflanzung der Sträucher ist bei mehr als 10 % Ausfall erforderlich. Bedarfsweise sind die angepflanzten Sträucher zu wässern. Die Maßnahme ist in der Pflanzperiode mit dem Baubeginn zu realisieren und es sind für 5 Jahre Abschirmmaßnahmen (z. B. Gewebezaun mit mind. 1,8 m Höhe) auf der Südseite vorzusehen. Die Pflanz- und Pflegemaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher durchzuführen.

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 verpflanzt, 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. Hauszwetschge, Anna Späth

Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte

Kirschen: Oktavia, Regina

Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus M-V oder lokale Sorten sind möglich.

Wildobst: Holzapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus communis), Elsbeere (Sorbus torminalis), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

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

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Anzahl der Stellplätze, Einfriedungen

9. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

9.1 Es sind für die Hauptgebäude im WA1 nur Dächer mit einer Neigung von 1° bis 48° zulässig.
Es sind Flach-, Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig.

9.2 Es sind für die Hauptgebäude im WA2 nur Dächer mit einer Neigung von 1° bis 8° zulässig.
Es sind Flachdächer zulässig.

9.3 Es sind im WA1 nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene, nicht glänzende Dacheindeckungen sowie Bitumenbahnen und Metallplatten bei Flachdächern für die Hauptgebäude zulässig. Gründächer sind zulässig. Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

9.4 Es sind im WA2 nur Bitumenbahnen und Metallplatten als Dacheindeckung für die Hauptgebäude zulässig. Gründächer sind zulässig. Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

9.5 Im WA1 und WA2 sind für Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge, Terrassenüberdachungen) sowie Nebengebäude auch andere Dacheindeckungen und Dacheindeckungen als in 9.1 bis 9.4 festgesetzt zulässig. Gründächer sind zulässig. Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig.

9.6 Die Fassaden der Hauptgebäude im WA1 sind in Putz, Klinkerverblendung oder als Holzkonstruktion auszuführen.

9.7 Die Fassaden der Hauptgebäude im WA2 sind in Putz auszuführen.

10. Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

10.1 Pro Grundstück im WA1 sind mindestens zwei Stellplätze innerhalb der privaten Grund- stücksfläche nachzuweisen.

10.2 Pro Grundstück im WA2 sind mindestens zwei Stellplätze innerhalb der privaten Grund- stücksfläche nachzuweisen.

11. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße dürfen maximal 1,20 m hoch sein.

12. Verfahren

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

III. Hinweise

Immissionsschutzrechtliche Hinweise

Die Beurteilungspegel können sich ändern durch
- den Wegfall von Schallquellen oder die Realisierung von Schallminderungsmaßnahmen an den maßgeblichen Schallquellen,
- neue hochbauliche Hindernisse oder Lärmschutzwände,
- Abschirmwirkungen einer geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes.

Die Minderungen der Beurteilungspegel können in ergänzenden schalltechnischen Untersuchungen nachgewiesen werden. Bei geringeren Außenlärmpegeln können die Maßnahmen, die in Bezug auf die Lärmpegelbereiche festgesetzt wurden, entsprechend angepasst werden.
Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges berechnen sich gemäß DIN 4109-1:2018-01.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Als Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorgemaßnahmen für Artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz/das Schutzgebiet zu beachten:

1. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (August bis März) zu beschränken.
2. Um baubedingte Auswirkungen zu vermeiden, sind genehmigungspflichtige Bauarbeiten nicht von Februar bis Mitte April und von September bis November durchzuführen, hier Bauzeitenregelung im Hinblick auf Rastzeiten. Eine Ausnahme ist nur bei nachgewiesener erfolgter erfolgreicher Anpflanzung der Hecke 2 Jahre vor Baugenehmigung oder eines blickdichten ortsfesten Zaunes von 1,8 m Höhe zur südlichen Bebauungsgrenze zulässig.
3. Entsprechend § 40 Abs. 4 BNatSchG ist sicherzustellen, dass in der freien Landschaft ausschließlich gebietsheimisches Pflanzmaterial und gebietsheimische Saatmischungen verwendet werden. Die entsprechenden Zertifizierungen sind nachzuweisen.
4. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ohne Ausnahme oder Befreiung stellt zumindest eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG dar und wird mit (erheblichen) Geldbußen geahndet.
5. Im Süden ist eine zweireihige Wall-Hecke zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Maßnahme ist in der Pflanzperiode mit dem Baubeginn zu realisieren und es sind für 5 Jahre Abschirmmaßnahmen (z. B. Gewebezaun mit mind. 1,8 m Höhe) auf der Südseite vorzusehen.
6. Zwei dreireihige Feldhecken sind als Ersatz für die Biotope (Gemeinde Schwerin/Gemeinde Alt Meteln) vorzusehen.
7. 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.
8. Zugunsten des Biotopschutzes ist die Anlage einer dreireihigen Feldhecke mit vorgelagertem Krautsaum (Maßnahme 2.22 HzE 2018) in der Gemarkung Böken, Flur 1, Flurstück 5, mit 149 m Länge und 9 m Breite bei einem Pflanzabstand von 1,5 m vorgesehen (Brachestreifen 2 m, 1 m Reihenabstand, 1 m Reihenabstand, 5 m Krautsaum).
   Es sind 276 Sträucher und 7 Hochstämme (STU 12/14cm, jeweils statt 3 Sträuchern 1 Baum in der mittleren Pflanzreihe) zu pflanzen und zu pflegen. Die Jungwuchspflege (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) ist 5 Jahre zu gewährleisten.
   Eine Mahd der Brache und des Krautsaumes wird alle 3 Jahre nach dem 01 Juli festgesetzt.
   Die Sicherung erfolgt über die Naturschutzgenehmigung des Ausnahmeantrages.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

1. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, die eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
2. 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.
3. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o.d.gl. 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 deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.
4. Mitteilungspflichten nach § 2 Landesbodenschutzgesetz M-V: 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.

Hinweise zur Regenwasserbeseitigung

Bis zur Fertigstellung des Regenwasserkanals im Friedensweg sind individuelle Lösungen zur Beseitigung des überschüssigen Regenwassers auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen.

Wasserschutzrechtliche Hinweise

1. 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.
2. Versickerungsfähige Flächenbeläge ermöglichen den Austausch von Luft und Wasser. Damit ist auch unter befestigten Flächen ein eingeschränktes Bodenleben möglich und Bodenfunktionen werden teilweise erfüllt. Versickerungsfähige Flächenbefestigungen mit einem Abflussbeiwert von k<0,5 um4 sollen angestrebt werden. Bei "vollversiegelung" (Abflussbeiwert < 0,8 um) von höchstens 50 m² aus funktional-gestalterischen Gründen und seitlicher Versickerung kann noch insgesamt von ausreichender Versickerungsfähigkeit ausgegangen werden. Damit die Versickerungsfähigkeit mit der Zeit nicht deutlich abnimmt, sollten Fugen z. B. mit Splitt verfüllt werden. Auch kann biologische Aktivität hilfreich sein. Daher sollten Bewuchs und Tiere in gewissem Umfang geduldet werden.
3. Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorfluteinrichtungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.
4. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
5. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.
6. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einem Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.
7. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

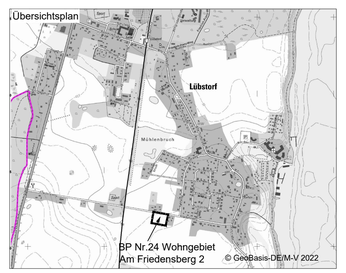
Baumschutzrechtliche Hinweise

1. Bäume dürfen auch im Traufbereich (Wurzelbereich Kronentraufe + 1,5 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
2. Bäume über 1,0 m STU sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Fällungen bedürfen der vorherigen Genehmigung nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis). Der Ausgleich ist nach Baumschutzkompensationserlass zu berechnen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

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 zufällige 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, 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. 1, 2, 3 DSchG M-V).

Übersichtsplan



Endfassung:	
Geänderter Entwurf:	Juli 2023
Entwurf:	April 2022
Planungsstand	**Datum**

Bebauungsplan Nr. 24 „Am Friedensweg 2“ in Lübstorf, Gemeinde Lübstorf nach § 13b BauGB

Kartengrundlage:
Vermessung

Lagesystem: ETRS89 UTM (epsg: 25833)
Höhensystem: DHHN92 (epsg:7837)

Maßstab 1 : 500

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de