

Satzung der Gemeinde Lützow über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Errichtung eines Discounters nordöstlich der Gadebuscher Straße im Ortsteil Lützow“ nach § 13 BauGB

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter <https://www.luetzow-luebstorf.de> erfolgt.

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

3. Die Gemeindevertretung hat am beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Amt Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow, während der Dienststunden zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und 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.

Lützow,

Siegelabdruck Der Bürgermeister

6. 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.

7. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde genebilligt.

Lützow,

Siegelabdruck Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerhaften 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 bestellte Vermessungseinrichtung

9. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Lützow,

Siegelabdruck Der Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 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 Hauptsetzung vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter <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 (§§ 214 und 215 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erfüllen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 in Kraft.

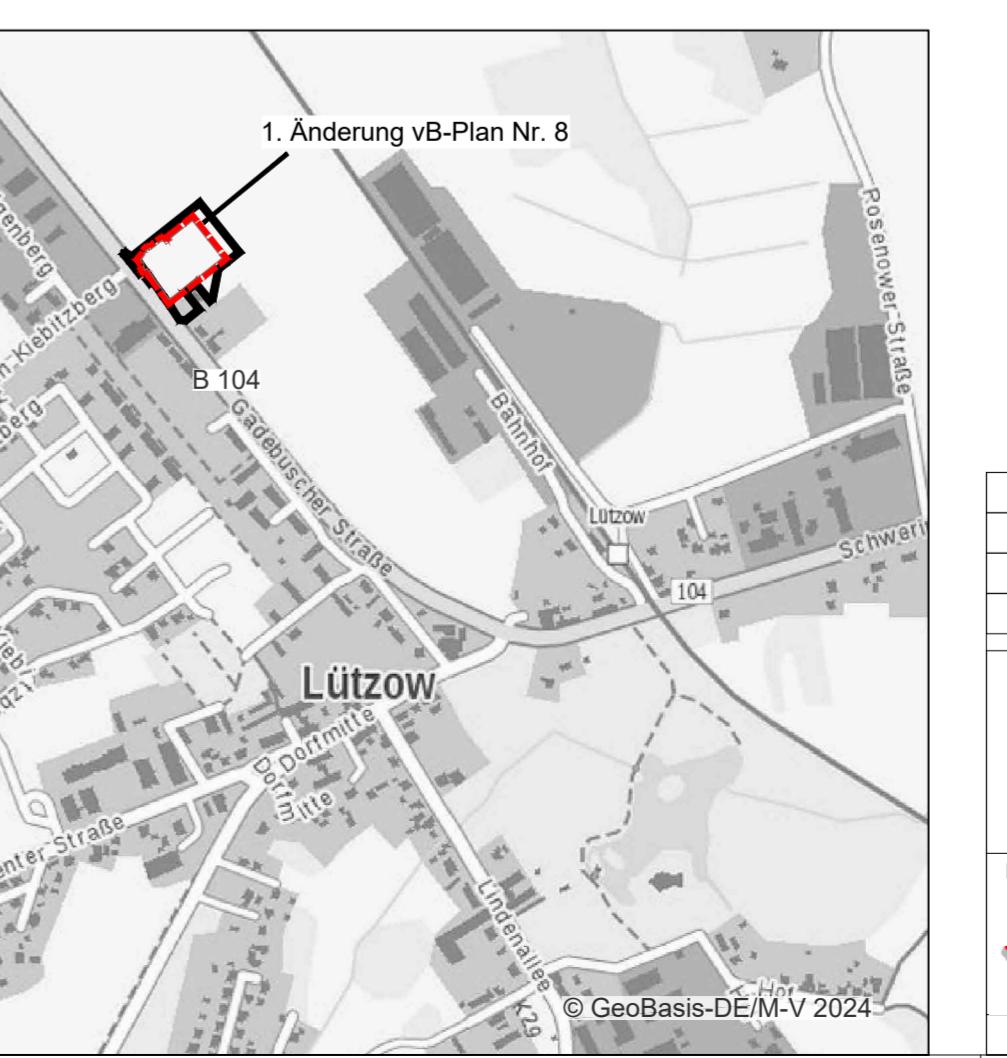
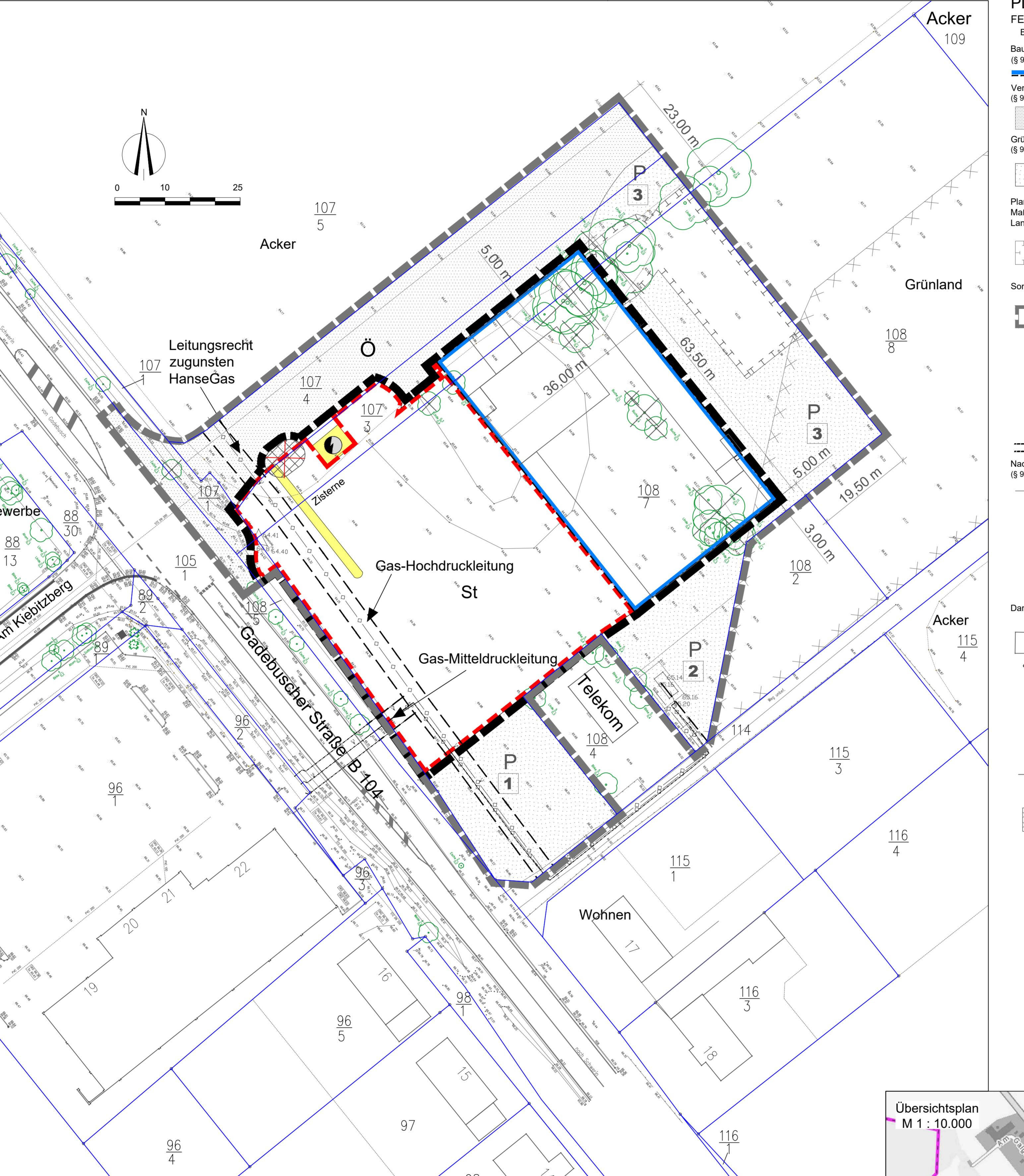
Lützow,

Siegelabdruck Der Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Lützow über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 nach § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Bestand 1. Änderung

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

Baugrenze

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

Ö

öffentliche Verkehrsfläche

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P

private Grünfläche

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)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung

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

Stellplätze

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

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

unterirdische Leitungen

Löschwasserentnahmestelle (Zisterne unterirdisch) entfällt

Löschwasserentnahmestelle neu (Zisterne unterirdisch)

Versorgungsflächen für Elektrizität

Trafostation

Darstellung ohne Normcharakter

Elektrizität

Wohn-/Nebengebäude

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Bemaßung

Bestandsbäume

abzunehmende Bäume

Zaun

Nummerierung Grünflächen

Mögliche Ablagerungsausdehnung der Altablagerung

TEIL B - TEXT

In Ergänzung der PLANZEICHNUNG - TEIL A wird Folgendes festgesetzt (schwarz): Alle sonstigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 gelten weiterhin fort (grau).

1. Bauliche Nutzung gemäß § 12 Abs. 1 BauVO

1.1 In dem durch die Baugrenzen festgesetzten Baufeld sind ein eingeschossiges Betriebsgebäude für einen Lebensmittelkonzern mit einer Verkaufsfläche von maximal 1010 m² sowie auf maximal 131 m² Verkaufs- und Nutzfläche (davon maximal 30 m² Verkaufsfläche) folgende weiteren Nutzungen zulässig:

- nicht störende Gewerbetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Räume für freie Berufe.

Ausnahmeweise zulässig sind Vergnügungsstätten.

All für den Betrieb und die Bewirtschaftung der o. g. Nutzungen erforderlichen Anlagen und Verkehrsflächen sind ebenso zulässig.

1.2 Innerhalb der Stellplatzfläche ist unter Berücksichtigung der Anforderungen nach Straßenverkehrsge setz ein Werbepylon zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb der Baugrenze ist eine überbaute Fläche von max. 1.800 m² zulässig.

2.2 An den Giebelsteinen ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Dachüberstände bis maximal 0,80 m zulässig. Die Grenzabstände nach Landesbauordnung M-V sind einzuhalten.

3. Grünflächen und Anpflanzgebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB

3.1 Die privaten Grünfläche P1 und P3 sind als Versickerungsflächen mit umgebenden Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Ersatzbaumpfanzungen für Rodungen sind zulässig.

3.2 Die private Grünfläche P2 ist aus dem Bestand als Rasenfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Gasreservestation einschließlich Leitungen sind Bestandsanlagen innerhalb der Grünfläche.

3.3 Das Verkehrsgrün ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

3.4 Als Ersatz für die Rodung von 12 Bäumen nach Baumschutzkompassatoren sind 9 einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3xv, STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahmen außerhalb der Geltungsbereichsgrenzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Verbisschutz ist vorzusehen.

3.5 Von den drei Ersatzbäumen für den einen abzuhemmenden Alleebaum soll ein Baum gepflanzt werden (Gemarkung Lützow, Flur 1, Flurstück 105/1). Zwei Bäume werden durch Zahlung von 400 Euro je Baum, gesamt 800 Euro, in den Alleenfuß kompensiert.

3.6 In der Nähe mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das verbleibende Feldstück inklusive Saum um 500 m zu ergänzen. In freier Verlebung sind bei einem gerechneten Abstand von 3x3 m 36 Stk. Heister einheimische Laubbäume in der Qualität Heister 2m Höhe 100-125 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Verbisschutz ist vorzusehen.

3.7 Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt über den Durchführungsvertrag die Zuordnung eines anteiligen Flächenäquivalents von 1,3794 ha KFÄ in der Landschaftszone „Hohenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ in der Gemarkung Schaddingsdorf, Flur 1, Flurstück 11, und in der Gemarkung Demen, Flur 1, Flurstück 33, die „Renaturierung des Demener Moors“.

4. Örtliche Bauvorschrift

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 3 BauU

4.1 Einzelhandelsgeschäfte sind nur an der Gebäudefassade zulässig.

4.2 Als frei stehende Werbeanlage ist eine Werbetafel mit einer max. Höhe von 5,00 m zulässig.

4.3 Für Werbetafeln, Stellflächen und Leuchtwerben, unzulässig. Wechselseiten, Laufschriften, Blinklichter und drehende Werblagen sind ausgeschlossen.

4.4 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 BauU i.V.m. § 6 Abs. 3 BauU.

Naturschutzfachliche Hinweise

1. Auf der Giebelsteinfläche ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 15. Februar statthaft.

2. Die festgesetzte Pflanzmaßnahme ist spätestens in der Rodung folgenden herbstlichen Pflanzzeit vorzunehmen.

3. Bei den Bodenarten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

3.1 Bei der kulturländlichen Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenart) ist der Herstellung der Baukörper zu berücksichtigen, auf Mieten fachgerecht zwischengelagert und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationsstrich auf den zu begründenden 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 Traubreich nicht geschnitten werden. Dies ist insbesondere bei Baumnahmen zu beachten. Bei Bäuerleinheiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Festigungen, Tiefbaubarkeiten u. ä. im Traubreich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzhörde.

6. Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Ablauf der Gefährdezone in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abhängig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautwuchs der Pflanzsachen zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

Artenschutzrechtliche Hinweise (Vermeidungs- und Minimierungsmassnahmen)

1. Reihende Solingen das Fortkommen von Reihenwild nicht zwangsläufig ausgeschlossen werden kann, sind als Vermeidungsmaßnahmen ein Bauteilempfehlung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) sowie ein Absuchen und Kontrollieren des Plangeländes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzende Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches auszutragen.

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. 50 m Rasterabstand).