

TEIL B - T E X T

ZUR SATZUNG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 DER STADT DASSOW NEUBAU (ERSATZNEUBAU) PENNY MARKT WESTLICH DER B 105 (AM BISHERIGEN STANDORT)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO, § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO)

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind allgemein zulässig:
- ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1.200 m²,
 - Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager,
 - Räume für die Verwaltung,
 - Sozialräume,
 - Stellplätze.
- 1.3 Über die in Ziffer 1.2 genannten Anlagen hinaus sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „Nahversorgung“ dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

- 2.1 Zur Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird festgelegt, dass im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen) in der technisch notwendigen Höhe zulässig ist.
- 2.2 Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 Im sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung“ sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Für das sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten.

4. FLÄCHEN DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der begleitend zur B 105 festgesetzten Anbauverbotszone mit einer Tiefe von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 105 sind offene Stellplätze im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung für das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ zulässig.

5. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss an die Verkehrsfläche der Bundesstraße 105 ist nur an den mit Ein- und Ausfahrten gekennzeichneten Stellen zulässig. Die nördliche Ein- und Ausfahrt dient nur der Anbindung von den Fahrtrichtungen aus Richtung Grevesmühlen bzw. in Richtung Lübeck. Die südliche Ein- und Ausfahrt dient den Anbindungen uneingeschränkt in beide Richtungen.

Außerhalb der Bereiche der Ein- und Ausfahrten sind Zufahrtsverbote festgesetzt. In den mit Zufahrtsverboten festgesetzten Bereichen sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a BauGB)

1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als geschlossene Gehölzanpflanzung auszubilden. Die Pflanzabstände sind mit 1,00 m x 1,00 m zu bemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten, Höhe von 60-100 cm, mindestens 3 Triebe, zu verwenden: Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Bibernelle (*Rosa spinosissima*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*).

1.2 Auf der Stellplatzanlage sind mindestens 4 Einzelbäume zu pflanzen. Für die Anpflanzung von Einzelbäumen sind Feld-Ahorne (*Acer campestre*) als Hochstamm, 3x verpflanzte mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden.

2. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch artgleiche Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu ersetzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

1.1 DÄCHER

Die Dachflächen des Gebäudes sind bis zu einer Höhe von 6,00 m über dem Bezugspunkt als Gründach in Kombination mit PV-Anlagen herzustellen. Dachflächen des Gebäudes sind mit einer Höhe über 6,00 m über Bezugspunkt ausschließlich als Gründach herzustellen.

2. WERBEANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

Werbeanlagen am Gebäude oder freistehende Werbeanlagen sind ohne wechselndes oder flimmerndes Licht bis zur maximalen Gebäudehöhe zulässig. Eine Blendwirkung auf den Verkehr auf der B 105 ist auszuschließen.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. DENKMALSCHUTZ - BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (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 Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige bei der Unteren Denkmalschutzbehörde.

V. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER

1. BODENSCHUTZ

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes – Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg –

Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden baulichen Anlagen schadhaft belastet ist.

3. GRUNDWASSERSCHUTZ

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

4. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

5. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Der vorhandene Leitungsbestand und Kabel innerhalb des Plangebietes sind bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisungen und sonstige Anforderungen der einzelnen Versorger sind zu beachten.

6. ARTENSCHUTZ

Fledermäuse

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG beim Abbruch von Gebäuden bzw. von Gebäudeteilen und bei der Fällung von Großbäumen zu vermeiden, ist vor dem Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie der Fällung von Großbäumen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher

Verbotstatbestände weiterhin der Nachweis zu erbringen, dass die Nutzung durch Fledermäuse ausgeschlossen ist bzw. Maßnahmen in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 15. April durchzuführen, in dem eine Nutzung durch Fledermäuse mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist.

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gehölzen bzw. am Fuße von Gehölzen brüten, die Gehölze im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen. Die Baufeldberäumung sollte ebenfalls in diesem Zeitraum durchgeführt bzw. begonnen werden. Sofern die Arbeiten auf der Fläche nicht ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, sind Vergrämuungsmaßnahmen insbesondere für die Bodenbrüter einzuleiten.

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind zum Schutz der Brutvögel, die in Gebäuden brüten, die Nester im Vorfeld der geplanten Baumaßnahmen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 15. März zu entfernen.

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

7. ABRISSARBEITEN

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Europäischen Vogelschutzgebietes (VSG) „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE_2031-471) und des Europäischen Vogelschutzgebietes „Traveförde (DE_2031-401) sowie des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave (DE_2031-301) ist der Abriss des Bestandsgebäudes außerhalb des Zeitraumes von Oktober bis April vorgesehen.

Die Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag. Der Abriss ist vor Oktober 2024 vorgesehen.

8. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN

Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

9. WALDBELANGE

Ursprünglich als flächenhafte Anpflanzung westlich des Penny-Marktes erfolgte Pflanzungen aus heimischen standortgerechten Gehölzen werden mittlerweile als Wald beurteilt. Die westliche Baukante für Abbruch und Neubau sind lageidentisch. Die Stadt Dassow hat die forstrechtliche Zustimmung zum Vorhaben mit der Stellungnahme der Forst vom 6. Februar 2023 erhalten. Die zuständige Forstbehörde Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern Anstalt des öffentlichen Rechts, Forstamt Grevesmühlen, hat das forstrechtliche Einvernehmen hergestellt. Das Vorhaben ist somit mit den Anforderungen der Forst und des Waldes vereinbar.

10. AUSGLEICHS- UND ERSATZERFORDERNISSE

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde mit 764 qm EFÄ ermittelt. Der Eingriff soll durch eine geeignete Maßnahme im Gemeindegebiet der Stadt Dassow oder durch den Erwerb von Ökopunkten eines Ökokontos aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ und alternativ aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erbracht werden.

11. LAGENETZ DES VERMESSUNGSWESENS

Aufnahme- und Sicherungspunkte sind dauerhaft zu erhalten. Bei Beschädigungen oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wiederherstellen zu lassen.

12. ALTLASTEN

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen wurden im Rahmen des Planverfahrens für den Standort nicht mitgeteilt.

13. KÜSTENSCHUTZ/ GEWÄSSERSCHUTZ

Das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt hat mitgeteilt, dass sich der Plangeltungsbereich in einer ausreichenden Höhe befindet, um langfristig vor marinen Überflutungen geschützt zu sein. Der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Stellungnahme aus Sicht des Küstenschutzes zugestimmt.