

Satzung der Gemeinde Lübstorf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Am Dorfteich"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.01.2021 bis 26.02.2021 und im Internet unter <https://www.lueztow-luebstorf.de>.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPG M-V mit Schreiben vom 15.01.2021 beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 14.12.2020 beschlossen, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Dorfteich“ der Gemeinde Lübstorf nach §§ 12 und 13a BauGB mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlichen auszulegen.
4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Dorfteich“ der Gemeinde Lübstorf nach §§ 12 und 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 25.01.2021 bis einschließlich 26.02.2021 im Amt Lübtow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lübtow, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Die Unterlagen waren zusätzlich im Internet unter <https://www.lueztow-luebstorf.de> verfügbar. Die öffentliche Auslegung ist vom 07.01.2021 bis 26.02.2021 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter <https://www.lueztow-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.

Lübstorf, 27.9.21

 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 17.05.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Dorfteich“ der Gemeinde Lübstorf nach §§ 12 und 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Text (Teil B), wurde am 30.08.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Lübstorf, 27.9.21

 Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 am 16. SEP. 2021 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, 23. SEP. 2021

 öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

9. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 „Am Dorfteich“ der Gemeinde Lübstorf nach §§ 12 und 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Lübstorf, 15.10.21

 Der Bürgermeister

10. 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 28.12.2017 bis 14.10.2021 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und im Internet unter <https://www.lueztow-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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 „Am Dorfteich“ in Kraft.

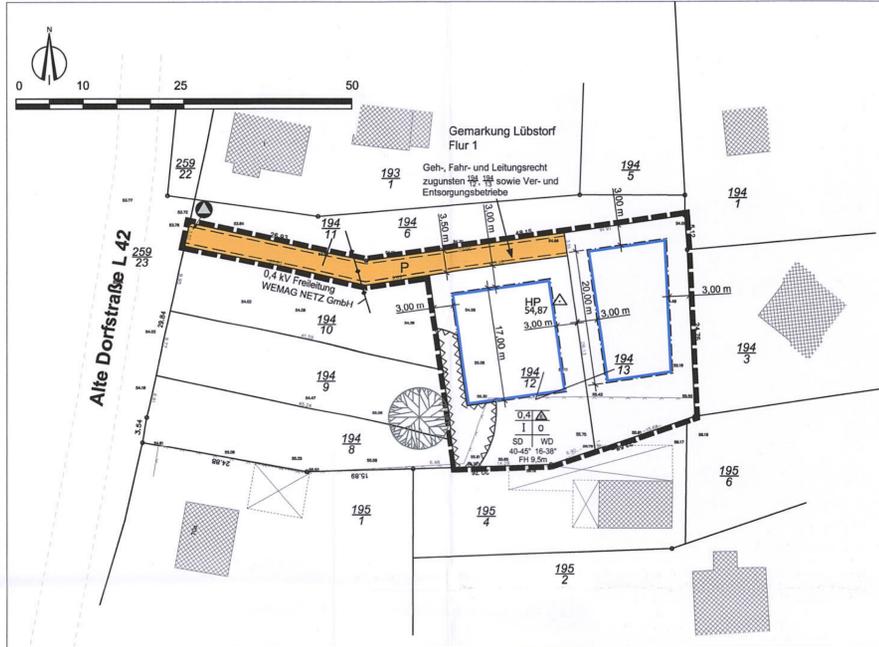
Lübstorf, 15.10.21

 Der Bürgermeister

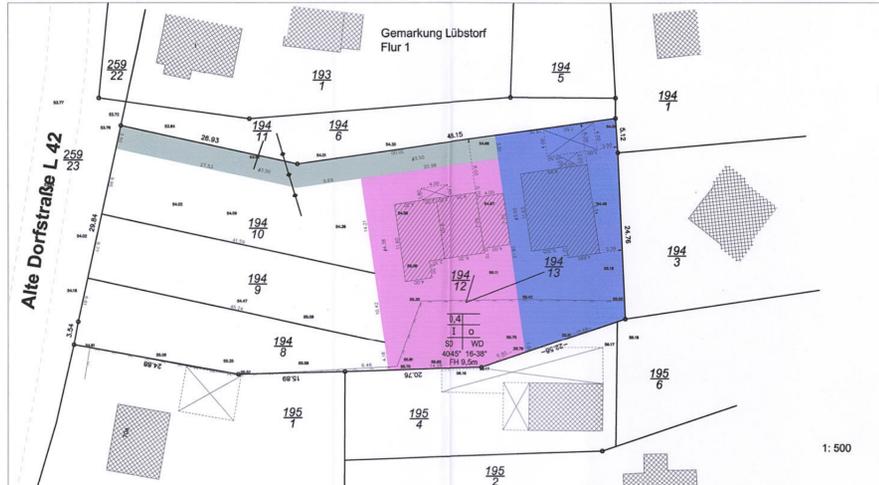
Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Präambel
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.08.2021 folgende Satzung der Gemeinde Lübstorf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 „Am Dorfteich“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

- Vorhangsgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH 9,5m Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - private Straßenverkehrsfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
 - Abfall

- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - HP Höhenbezugspunkt DHHN92
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - oberirdische Leitung

- Nachrichtliche Übernahme
 - Bestandsbaum gemäß Luftbild
- Darstellung ohne Normcharakter
 - Gebäude
 - Flurstücksgrenzen
 - Flurstücksnummer
 - Bemaßung

- Grundflächenzahl
 - 0,4 nur Einzelhäuser zulässig
 - I offene Bauweise
 - SD WD Dachform (Satteldach, Walmdach)
 - 40-45° 16-36° Dachneigung
 - FH 9,5m Firsthöhe als Höchstmaß
 - Dachform
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



TEIL B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 In dem Vorhangsgebiet sind Wohnnutzungen sowie die für Grundstücksnutzung erforderlichen Nebenanlagen und Verkehrsflächen zulässig.
- 1.2 In dem durch die Baugrenzen festgesetzten Baufeld sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Garagen, Carports und Stellplätze sowie deren Zufahrten,
 - Nebengebäude und Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung, die für die Nutzung als Wohngrundstück erforderlich sind.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Pro Wohngebäude ist maximal eine Wohnung zulässig.

3. Oberbaubare Grundstücksfläche

Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebengebäude und Anlagen für die technische Ver- und Entsorgung, die für die Nutzung als Wohngrundstück erforderlich sind, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Maßnahmen zum Bodenschutz

- 4.1 Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.
- 4.2 Zum Schutz der Böden vor Verdichtung und zum Schutz der Kronentraufe der Linde ist die Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z. B. Pfosten mit Querriegel). Beim Vorfinden von Starkwurzeln innerhalb der Baugrenze ist eine Schadensbegrenzung bei Abgrabung im Wurzelbereich entsprechend RAS-LP4 Bild 16 vorzusehen.

II. 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

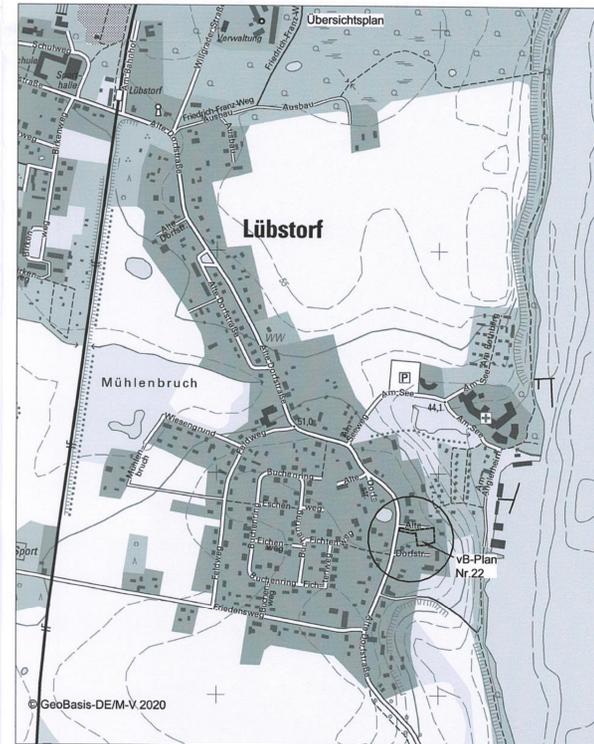
1. Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
 - Als Dacheindeckung für die Hauptgebäude sind Beton- und Tondachziegel in den Farben rot und schwarz zulässig.
2. Fassadengestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)
 - Die Fassaden der Hauptgebäude sind mit Verblendmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun oder als Putzfassade in hellen Farbtönen auszuführen.
3. Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)
 - Pro Grundstück sind mindestens zwei Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.
4. 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

1. **Denkmalschutzrechtliche Hinweise**
 - Dan gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archaische Funde und 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, zufälligen 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 - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.
2. **Artenschutzrechtliche Hinweise**
 - Als vorbeugende Maßnahme ist die Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (Oktober bis Februar) zu beschränken. Ausnahmen bedürfen der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde und erfordern einen fachgutachterlichen Nachweis.
3. **Naturschutzfachliche Hinweise**
 - 1 Bäume dürfen auch im Traufbereich 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 Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis).
 - 2 Die Genehmigung für die Beeinträchtigung einer Linde im Plangebiet nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V liegt vor (Az.: 66.04.312.23.21) und ist zu beachten.
 - 3 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.

4. Bodenschutzrechtliche Hinweise

- 1 Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises darüber Mitteilung zu machen.
- 2 Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Gefahrführung von mineralischen, metallischen, Holz- und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
- 3 Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinträge, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- 4 Lagerung, Abfüllen und Umschlag sowie die Verwendung von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
- 5 Erdauflüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesenken für Wärmepumpen), mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Arbeiten sind so auszuführen, dass keine Verunreinigungen von Boden und Gewässern entstehen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
- 6 Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorge der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der Zuordnungsziffer der LAGA einzuhalten.
- 7 Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu bürsten, 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 oder mit anderem Oberboden überschüttet wird.
- 8 Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrstrassen, 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 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 Bodenschutzmaten, geprüft werden.
- 9 Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die gute Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer- und Bodenschutz.
- 10 Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sollten zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen hergestellt werden.
- 11 Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA - A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
- 12 Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.



Endfassung:	August 2021
Entwurf:	Dezember 2020
Planungsstand	Datum
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 "Am Dorfteich" der Gemeinde Lübstorf	
Kartengrundlage:	Bürgergemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Siegelweg 3 19057 Schwerin info@buero-sul.de www.buero-sul.de	