

In Ergänzung der Planzeichnung – Teil A – wird folgendes festgesetzt:

1. Art der bauliche Nutzung gem. § 12 Abs. 3a BauGB

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein sonstiges Sondergebiet in Anlehnung an § 11 Abs. 3 BauGB mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ zulässig. Vorgesehen ist der Neubau eines Verbrauchermarktes als Lebensmittel-Discounter mit max. 1.000 m² Verkaufsraumfläche. Zusätzlich ist ein Backshop mit einem Cafe als gastronomische Einrichtung auf max. 100 m² vorgesehen.
Weiterhin sind im Vorhabengebiet zusätzlich alle für den Betrieb und für die Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen und Verkehrsflächen zulässig.
- 1.2 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, die im Durchführungsvertrag festgeschrieben sind. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer Frist von bis zu 2 Jahren nach Rechtskraft des VE-Planes.

2. Maß der bauliche Nutzung

- 2.1 Zur Bestimmung der Höhenlage der bauliche Anlage wird die Traufhöhe mit max. 7,00 m über dem Bezugspunkt (örtlicher Höhenbezug HP 901 Bolzen im Gehweg, 14,58 m ü. NHN) festgesetzt. Die Traufhöhe gilt nicht für technisch bedingte Anlagen/Aufbauten, z.B. Lüftungsanlagen u.ä. Diese Anlagen dürfen eine max. Höhe von 10,0 m besitzen. Dabei ist als Traufhöhe die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.
- 2.2 Im festgesetzten Baufeld ist ein eingeschossiges Betriebsgebäude zulässig. Die Grundfläche innerhalb des Baufeldes beträgt max. 2.200 m². Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO ist eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 (für das gesamte Plangebiet) durch Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig.
- 2.3 Für das Baufeld wird eine abweichende Bauweise von max. 70,0 m festgesetzt.

3. Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Schutzmaßnahmen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB in Verbindung mit §1a und §9 (1a) BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB

- 3.1 Die privaten Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch als Rasen zu gestalten. Pflanzungen, auch Schnitthecken sind zulässig.
- 3.2 Die Fläche mit Umgrenzung von Flächen von Schutzobjekten (hier § 20 Biotop) ist im Bestand zu erhalten und zu schützen.

4. Zuordnungsfestsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

- 4.1 Zugunsten des Biotopschutzes nach § 20 NatSchAG MV ist in der Gemarkung Lübtheen, Flur 3, Flurstück 122/9, östlich angrenzend an den Geltungsbereich, die Pflanzung einer zweireihigen Hecke in 5,5 m Breite und 73 m Länge festzusetzen. (Abstand der ersten Pflanzreihe zur B-Plangrenze –Befestigung- mind. 2,5m)
Die Pflanzung des Ersatzbaumes nach Baumschutzkompensationsersatz in der Qualität Hst STU 16-18 cm, als Überhälter zugunsten zweier Sträucher in der Außenreihe, in dieser Fläche ist zulässig. (gesonderte Genehmigung)
Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist weiterhin ein Lesesteinhaufen im Randbereich innerhalb der neuen Hecke im Osten anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

- 4.2 **Sträucher:** Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, norddeutsche Provenienz, Verbißschutz ist vorzusehen. Artenliste:
- | | |
|--------------------|--------------------|
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa corymbifera | Heckenrose |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
- 4.3 Zugunsten des Grünlandsschutzes nach §7 BREIbeG M-V ist in der Gemarkung Lübtheen, Flur 3, Flurstück 122/9, östlich angrenzend an den Geltungsbereich, hinter der zweireihigen Hecke eine Fläche mit 1.860 m² als Streuobstwiese mit mind. 18 St. Hochstammobst STU 10 -12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x10 m ~ 100 m² = 1 Baum). Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung anzulegen. Die Fläche ist jährlich zu pflegen. (Mahd ab Anfang Juni und August/September) Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen, oder abzutransportieren. Erfolgt keine Bewirtschaftung der Obstbäume ist Wildobst beizumischen.
- 4.4 **Obstgehölze:** Verbißschutz ist vorzusehen
Äpfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel
Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference
Quitten: Apfelquitte, Birnenquitte
Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth, Wangenheims Frühzwetschge
Kirschen: Oktavia, Regina
Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.
Wildobst: Holzapfel (*Malus sylvestris*), Holzbirne (*Pyrus communis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

5. Örtliche Bauvorschrift

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V

- 5.1 Dächer sind als Flach- und leichtgeneigte Satteldächer mit einer Neigung von bis zu 25 grad zulässig. Die Neigung gilt nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Schleppdach).
- 5.2 Die Fassaden sind als Putzfassaden auszuführen.

Hinweise

- H.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen sind einzuhalten.
- H.2 Die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, sind in die Verdingungsunterlagen aufzunehmen und deren Einhaltung durch die Bauleitung zu überwachen.
- H.3 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf den Beginn der Gebäudehohbauten folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.
- H.4 Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 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 Grundstückseigentümer sowie zu-

fällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

- H.5 Sollte die rechtliche Prüfung des Sachverhaltes bezüglich der Befreiung von den Verboten des § 7 BREIbeG M-V zugunsten der Stadt erfolgen und kein Antrag auf Befreiung notwendig sein, steht die Maßnahme der Festsetzung 4.3 als vorgezogener Ausgleich der Stadt für andere Vorhaben wieder zur Verfügung.

Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober zu beachten. Alternativ müssen vor Baubeginn alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten im angrenzenden geschützten Biotop ausgesetzt werden. Die Alternative erfordert eine fachgutachtliche Begleitung der Arbeiten.
2. Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel in der Zeit von Mitte August bis 28. Februar (aber Beginn vor Oktober siehe Zauneidechse) zu beachten.
3. Der Lesesteinhaufen ist am Rand der Hecke (Ostseite) anzulegen und sollte einen Anteil von etwa 30% unbelastetem Totholz haben. Der Steinhaufen (gesamt etwa 2 Kubikmeter) ist mit einer 15 cm starken Sandschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können.
4. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.