

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

1. Art der bauliche Nutzung

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Um- und Ausbau bzw. der Neubau eines Lebensmittelverbrauchermarktes mit max. 1.100 m² Verkaufsraumfläche zulässig. Dazu gehören ein Lebensmittel-Vollversorger sowie kleinteilige Lebensmittel- und Dienstleistungseinrichtungen wie Bäcker oder Fleischer.
Im Vorhabengebiet sind zusätzlich alle für den Betrieb und für die Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen und Verkehrsflächen zulässig.
- 1.2 In dem durch Baugrenzen festgesetzten Baufeld ist ein eingeschossiges Betriebsgebäude zulässig. Die Grundfläche innerhalb des Baufeldes beträgt max. 1.600 m².
- 1.3 Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer Frist von bis zu 5 Jahren nach Rechtskraft des VE-Planes.

2. Maß der bauliche Nutzung

- 2.1 Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlage wird die Traufhöhe mit max. 4,00 m über dem Bezugspunkt (örtlicher Höhenbezug, Schachtdeckel 15.55 m HN 76) 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 Für das Baufeld wird eine abweichende Bauweise von max. 70,0 m festgesetzt.

3. Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB in Verbindung mit §1a BauGB

- 3.1 Die privaten Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch als Wiese zu gestalten. Pflanzungen, auch Schnitthecken sind zulässig.
- 3.2 Die Fläche mit Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher ist als einreihige Hecke ohne Bäume (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, 3,0 m breit) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Pflanzabstand Sträucher 1,50 m. Es ist auch eine Schnitthecke mit *Carpinus betulus* (Hainbuche, Heckenware, Höhe 60 - 80 cm Pflanzabstand 3Stk. lfdm) bei einer maximal zulässigen Höhe von 1,80 m zulässig.
- 3.3 Sträucher: Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, norddeutsche Provenienz, Verbißschutz ist vorzusehen.
Artenliste:

<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

4. Zuordnungsfestsetzung für den Ausgleich nach §1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet:

- 4.1 In der Gemarkung Lübtheen, Flur 4, Flurstück 227/2 wird die Pflanzung einer zweireihigen Strauchhecke als Abschirmung zum Feuchtbiotop am Lübtheener Bach festgesetzt. Die freiwachsende Hecke ist zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzen siehe Pflanzenliste, Reihen- und Pflanzabstand 1,5m). Zwei Lesesteinhaufen sind zu integrieren.
- 4.2 Sträucher: Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, norddeutsche Provenienz, Verbißschutz ist vorzusehen.
Artenliste:

<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Rote Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		

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

- 5.1 Als Dachform für den Einkaufsmarkt ist ein Satteldach mit einer Neigung von 20 bis 25 grad zulässig.
Diese Neigungen gelten nicht für einzelne Bauteile des Daches, die konstruktionsbedingt andere Neigungen erfordern (Krüppelwalm/Schleppdach).
- 5.2 Der vorhandene Baukörper besitzt Putzfassaden, die auch der Ergänzungsbau aufzunehmen hat.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S. des BImSchG

- 6.1 Belieferungen für den Lebensmittelverbrauchermarkt sind montags bis samstags in der Zeit von 6.00 Uhr bis 20.00 Uhr zulässig.

Allgemeine 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 Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser ist über Rigolen bzw. über die östlich angrenzende Grünfläche abzuleiten sowie anteilig auf den Grundstücken zu versickern.
- H.4 Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Herstellung der Gebäuderohbauten folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.
- H.5 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 zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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 in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise die Gehölzgruppen am Rand zum Feuchtbiotop. 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 siehe Zauneidechse) zu beachten.
3. Vor den Baumrodungen sind vorhandene Nistkästen zu sichern und an geeigneten Ersatzstandorten neu aufzuhängen.
4. Die zwei Lesesteinhaufen sind am Rand der Hecke (Südseite) anzulegen und sollten 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.
5. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

Hinweis: die blau gekennzeichneten Texte sind die Änderungen zum Stand September 2014.