

Teil B - TEXT

- In Ergänzung der Planzeichnung Teil A wird folgendes festgesetzt:
- 1. Bauliche Nutzung gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO
- 1.1 In dem Vorhabengebiet ist ein Lebensmitteldiscounter mit Lager sowie ein Backshop / Café einschließlich aller für den Betrieb und die Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen und Verkehrsflächen
- zulässig.

 1.2 In dem durch die Baugrenzen festgesetzten Baufeld sind nur ein eingeschossiges Betriebsgebäude mit einer max. Verkaufsfläche von kleiner 800 m² für den Lebensmitteldiscounter und max. 470 m² Lagerfläche sowie ein integrierter Backshop / Café mit max. 131 m² Verkaufs- und Nutzfläche (davon
- max. 30 m² Verkaufsfläche) zulässig.
 1.3 Innerhalb der Stellplatzfläche ist unter Berücksichtigung der Anforderungen nach Straßenverkehrsgesetz ein Werbepylon zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung
- Innerhalb der Baugrenze ist eine. überbaute Fläche von max. 1.800 m² zulässig.
- 2. Grünflächen und Anpflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB in
- Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB

 2.1 Die private Grünfläche P1 ist als Versickerungsfläche mit umgebenden Rasenflächen anzulegen und auf
- Dauer zu erhalten.

 2.2 Die private Grünfläche P2 ist aus dem Bestand als Rasenfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten
- Die Gasregelstation einschließlich Leitungen sind Bestandsanlagen innerhalb der Grünfläche. Die Ersatzbaumpflanzungen für Rodungen sind zulässig.
- 2.3 Das Verkehrsgrün ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
- 2.4 Die private Grünfläche P3 ist aus dem Bestand als Rasenfläche zu entwickeln und mind. 1x jährlich aber nicht vor dem 21 Juli zu mähen. Die Ersatzbaumpflanzungen für Rodungen sind zulässig.
- 2.5 Als Ersatz für die Rodung von 12 Bäumen nach Baumschutzkompensationsersatz sind 9 einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Verbissschutz ist
- 2.6 Von den drei Ersatzbäumen für den einen abzunehmenden 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 Alleenfond kompensiert.
- 2.7 In der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das verbleibende Feldgehölz inclusive Saum um 500 m² zu ergänzen. In freier Verteilung sind, bei einem gerechneten Abstand von 3x3m, 55 Stk. Heister einheimischer Laubbäume in der Qualität Heister 2xv. Höhe 100-125 cm zu pflanzen zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Verbissschutz
- 2.8 Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des vorhabebezogenen Bebauungsplans erfolgt über den Durchführungsvertrag die Zuordnung eines anteiligen Flächenäquivalent von 1,3794 ha KFÄ in der Landschaftszone "Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte" in der Gemarkung Schaddingsdorf, Flur 1, Flurstück 11 und Gemarkung Demen, Flur 1, Flurstück 33 die "Renaturierung des Demener Moors".
- 3. Örtliche Bauvorschrift
- § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO
- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig.
- 3.2 Als freistehende Werbeanlage ist nur ein Werbepylon mit einer max. Höhe von 5,00 m zulässig.3.3 Für Werbeanlagen sind Signalfarben und Leuchtfarben unzulässig. Wechselbilder, Laufschriften
- Blinklichter und drehbare Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

 3.4 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig
- im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

Naturschutzfachliche Hinweise:

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbestände nur im Zeitraum vom 1 Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- Die festgesetzte Pflanzmaßnahme ist spätestens in der der Rodung folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen.
 Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes, zu berücksichtigen.
- Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden 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 Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
- 6. Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

Artenschutzrechtliche Hinweise (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)

- 1. Reptilien: Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, ist als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) und ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzende Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches auszusetzen
- 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. 50m Rasterabstand).

Bodenschutzrechtliche Hinweise

- 1. Es sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen im Plangebiet bekannt. Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg darüber Mitteilung zu machen. Die Abfälle sind durch den Grundstücksbesitzer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen und dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.
- 2. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstückes verwertet wird, ist i.d.R. einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen. Bei Umlagerung von möglicherweise belasten Bodenmaterialien auf dem Grundstück ist i.d.R. eine bodenkundliche Baubegleitung und Abstimmung mit der URodB erforderlich
- Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung entsprechend GewAbfV vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
 Betriebliche Abfälle sind entsprechend GewAbfV getrennt zu halten und zu entsorgen. Für die
- entsprechenden Sammelbehälter bedarf es ausreichender Stellflächen. Weitere Trennungen innerhalb von Pappe / Papier und verschiedener Kunststoffe sollten geprüft werden. Mit dem Bauantrag soll die Ermittlung zu erwartender Abfallmengen, das Entsorgungskonzept und die Plandarstellung zur Aufstellung von Sammelbehältern eingereicht werden.
- 5. Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. 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 für Bodendenkmalpflege 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

Gewässerschutz

- 1. LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
- 2. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

rechtsverbindlich:	Harz 2002
genehmigungsfähige Planfassung:	November 2021
Entwurf:	November 2020
Vorentwurf:	November 2019
Planungsstand	Datum: 1802.2022

Satzung der Gemeinde Lützow über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 "Errichtung eines Discounters nordöstlich der Gadebuscher Straße im Ortsteil Lützow"

Kartengrundlage: Gemarkung Lützow; Flur 1

Vermessungsbüro
Natalia Brim
Ahornstraße 18
19075 Pampow

Maßstah 1: 500

Kartengrundlage: Gemarkung Lützow; Flur 1

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanur

Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de