

Satzung der Stadt Lübbtheen über den Bebauungsplan Nr. 16

“Wohngebiet an der Lindenschule“

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom **27.09.2016**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt Elbe-Express Nr. 51 am **21.12.2016** und auf der Website der Stadt Lübbtheen <https://www.luebbtheen.de/bekanntmachungen> erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom **11.06.2018** bis zum **13.07.2018** im Rathaus der Stadt Lübbtheen, Salzstraße 17, 19249 Lübbtheen, Baumt, während der Dienstzeiten des Baumtes erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom **29.05.2018** zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am **11.12.2018** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ mit Begründung sowie mit den Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **11.01.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Website der Stadt Lübbtheen <https://www.luebbtheen.de/bekanntmachungen> und in der Zeit vom **14.01.2019** bis **14.02.2019** während dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten:
Mo 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
Di 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 18:00 Uhr
Mi 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 15:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr und 13:00 - 17:00 Uhr
Fr 09:00 - 12:00 Uhr
im Rathaus der Stadt Lübbtheen, Salzstraße 17, 19249 Lübbtheen, Baumt, öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist am **18.12.2018** im amtlichen Bekanntmachungsblatt Elbe-Express Nr. 52 und auf der Website der Stadt Lübbtheen <https://www.luebbtheen.de/bekanntmachungen> mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
- dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Lübbtheen, 28.03.2019



Die Bürgermeisterin

- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am **11.12.2018** und **26.03.2019** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am **29.03.2019** wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am **29.03.2019**.

Lübbtheen, 28.03.2019



Die Bürgermeisterin

- Der Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit ausgeteilt.

Lübbtheen, 01.04.2019



Die Bürgermeisterin

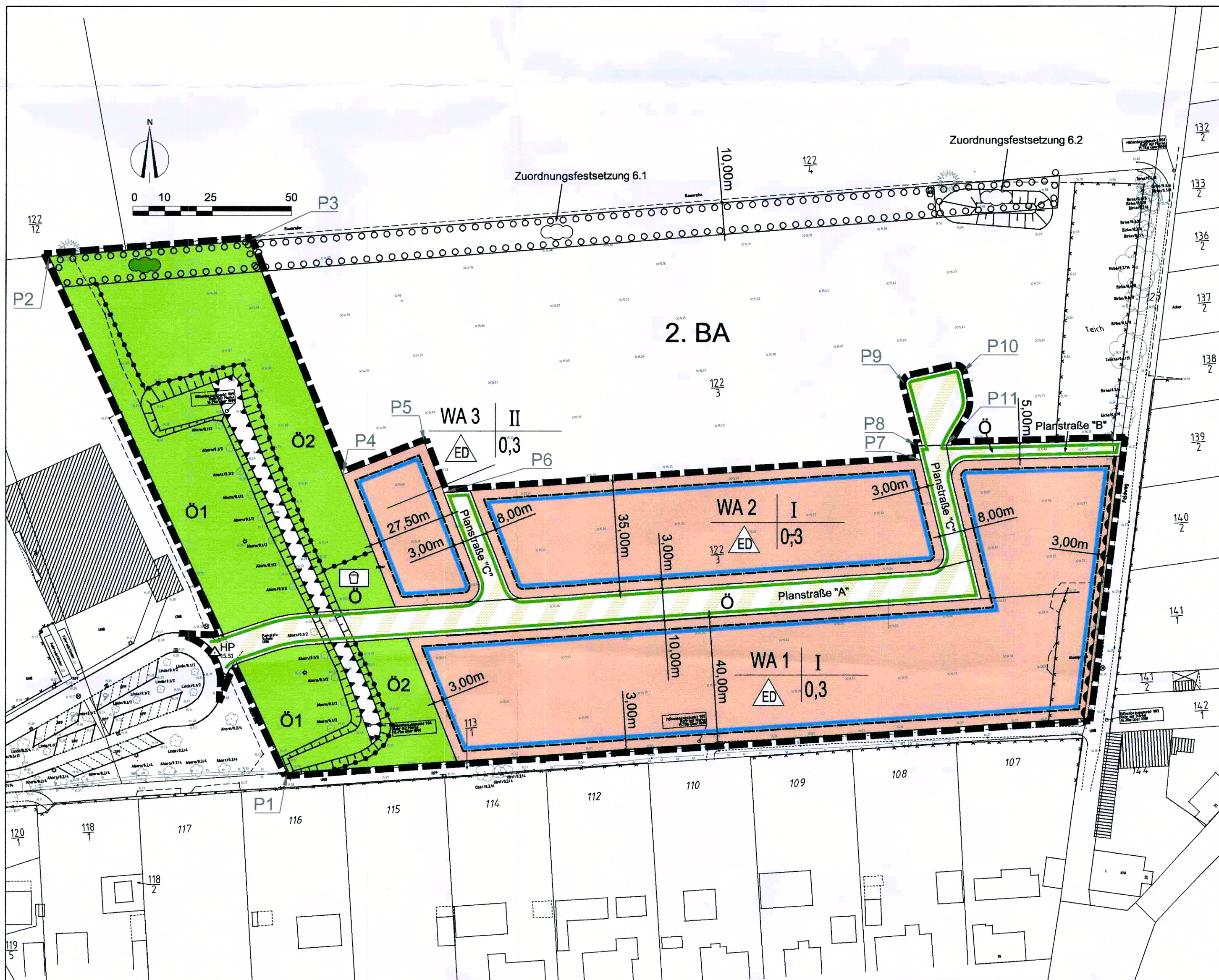
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“ ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht Landkreis Ludwigslust-Parchim) angezeigt worden.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planninhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des BauGB vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **26.03.2019** folgende Satzung der Stadt Lübbtheen über den Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet an der Lindenschule“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,3

Grundflächenzahl als Höchstmaß

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ö

öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

—

Straßenbegrenzungslinie

—

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Ö

öffentliche Grünflächen

□

Spielfeld

□

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

□

Anpflanzungsgebiet Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHNEN

—

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

—

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

—

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

△

Höhenbezugspunkt

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Wohn-/Nebengebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücknummer

Bemaßung

Nutzungsgrenze

Zaun

Koordinaten Geltungsbereich: ETRS89 / UTM Zone 33N (Z-N)

P1 X = 33238991.73 Y = 5913633.97

P2 X = 33238916.50 Y = 5913798.49

P3 X = 33238979.82 Y = 5913803.53

P4 X = 33239009.37 Y = 5913729.57

P5 X = 33239035.18 Y = 5913739.63

P6 X = 33239041.31 Y = 5913723.91

P7 X = 33239192.21 Y = 5913734.15

P8 X = 33239191.10 Y = 5913738.67

P9 X = 33239187.42 Y = 5913757.84

P10 X = 33239204.99 Y = 5913761.76

P11 X = 33239200.18 Y = 5913738.91

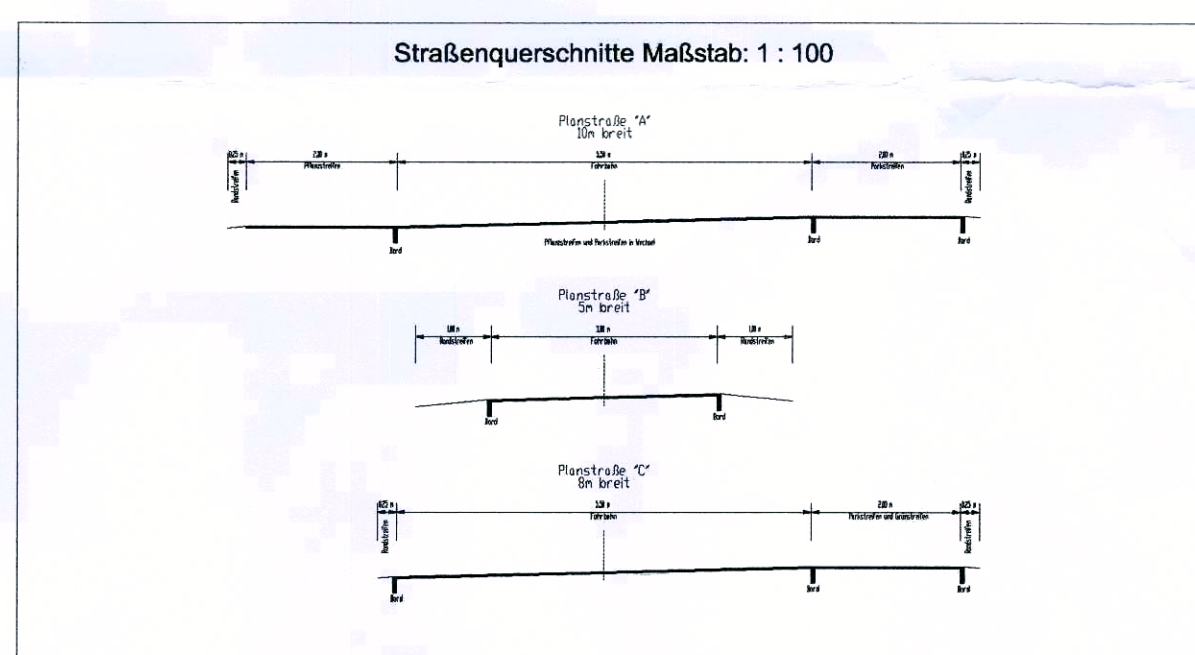
NUTZUNGSSCHABLONE

WA 1 I

ED 0,3

Grundflächenzahl

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Teil B - TEXT

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

1. Art der baulichen Nutzung

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 wird die maximal zulässige Firsthöhe für eingeschossige Gebäude auf max. 9,5 m und für zweigeschossige Gebäude auf max. 7,5 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhenlage der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche im Anschlussbereich Wendeschleife/Planstraße A mit einer Höhe von 15,5 m über NHN. Oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches. Ein Überschreiten der zulässigen Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Antennenanlagen oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Ausnahmsweise kann für Hauptgebäude ein Überschreiten der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 1 m zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

- Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Planstraße A und den straßenseitigen Baugrenzen der anliegenden Grundstücke unzulässig. Unüberdachte Stellplätze sind zulässig.

4. Grundstückszufahrten

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 ist je Grundstück von der Planstraße A nur eine Zufahrt bis max. 3,50 m Breite zulässig.

5. Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote, Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB im Sinne des § 1a BauGB

- Innerhalb des Straßenumfeldes sind 10 kleinkronige Bäume (Feld-Ahorn A.campestre 'Elsrijk', oder Säulen- Hainbuche C.betulus Fastigiata' oder Birne P.calleryana Chanticleer') in der Qualität Hochstamm 3x v., STU 18-20 cm, Kronenansatz mind. 2,2 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Es sind mindestens 12 m² durchwurzelbarer Raum zu gewährleisten (ca. 6 m² offene Baumscheibe).

- Die öffentlichen Grünflächen Ö1 sind im Bestand unter Erhalt der Baumreihe als Rasenfläche zu erhalten. Weiterhin zulässig bleibt die temporäre Nutzung als unbefestigte Parkplatzfläche. Beim Bau der Lärmschutzwand ist der Schutz der Kronentraufe zu beachten.

- Die öffentlichen Grünflächen Ö2 sind aus dem Bestand als extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Die Bewirtschaftung hat als zweischürige Mahd unter vollständigem Entfernen des Mahdgutes von der Fläche zu erfolgen. Der früheste Schnitttermin ist Mitte Juni mit einem mindestens 6-wöchigen Zeitraum zwischen den Schnitten.

- Die öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ ist als Rasenfläche mit Spiel- und Sportgeräte sowie Ausstattungselemente anzulegen und zu erhalten. Wege und Pflanzungen sind zulässig.

- Die Fichtenreihe in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 16 ist inklusive Wurzel zu roden und es ist auf einer Länge von 63 m eine zweireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10 m breit, alle 10 m ein Heister zugunsten zweier Sträucher) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Verblisschutz ist vorzusehen). Der Brachesaum ist wechselseitig alle 2 Jahre auf 2,5 m Breite zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen. Die Rodung der Fichten ist nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28/29.02. eines Jahres zulässig.

- Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 (1a) BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des B-Plans Nr. 16 werden folgende Maßnahmen außerhalb dessen Geltungsbereiches zugeordnet:

- Die Fichtenreihe in der im Planteil A bezeichneten Fläche ist inklusive Wurzel zu roden und es ist auf einer Länge von 222 m eine zweireihige Hecke (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10 m breit, alle 10 m ein Heister zugunsten zweier Sträucher) zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Verblisschutz ist vorzusehen). Der Brachesaum ist wechselseitig alle 2 Jahre auf 2,5 m Breite zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen. Die Rodung der Fichten ist nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28/29.02. eines Jahres zulässig.

- In der im Planteil A bezeichneten Fläche ist auf einer Länge von 36 m eine zweireihige Hecke, (Pflanzen entsprechend Pflanzliste, mit Brachesaum 10 m breit zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten (Pflanzabstand Sträucher 1,50 m, Reihenabstand 1,50 m, Verblisschutz ist vorzusehen). Der Brachesaum ist wechselseitig alle 2 Jahre auf 2,5 m Breite zu mähen. Das Mahdgut ist zu belassen.

6. Pflanzliste Sträucher: Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt

Hartrieel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Weißdorn	Crataegus laevigata
Heckenrose	Rosa canina
Schwarze Holunder	Sambucus nigra
Schlehe	Prunus spinosa
Gem. Schneeball	Viburnum opulus

6.4 Pflanzliste Heister: Qualität: 125/150 cm, 2 x verpflanzt

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Wild-Äpfel	Malus sylvestris agg.
Wild-Birne	Pyrus communis syn. Pyrausta

- Zugunsten der Befreiung von den Verboten des § 7 BREibeG M-V und als Ausgleichsmaßnahme ist in der Gemarkung Lübbtheen, Flur 1, Flurstück 120/2 anteilig eine Teilfläche von 40.719 m² Acker in Extensivgrünland umzuwandeln, zu mähen und auf Dauer zu erhalten. Davon werden 19.600 m² dem B-Plan Nr. 16 (1. BA) zugeordnet. Die verbleibenden 21.119 m² werden als vorzeitige Umwandlung für die Erweiterung des B-Plans Nr. 16 (2. BA) realisiert.

Folgende Maßnahmen sind dabei zu beachten:

- Ansaat mit einer Regiosaalguntschung UG 4, Gräser-Kräuter-Verhältnis 50:50
- Bewirtschaftung durch zweischürige Mahd unter vollständigem Entfernen des Mahdgutes von der Fläche, Schnitttermine Mitte Juni und Mitte August mit einem mind. 6 wöchigen Zeitraum zwischen den Schnitten
- Belassen (Überwintern) von überständigen Baumstrukturen auf etwa 20 % der Fläche und jahresweise alternierender Zyklus Mahd - Belassen (Überwintern)
- Verbot des Einsatzes von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln jeglicher Art
- Verbot von Grünlandumbruch, keine Nach- oder Einsaat außerhalb der grünlandinitiierten Maßnahmen
- Verbot von über das bisherige Maß hinausgehenden Entwässerungsmaßnahmen sowie der Durchführung mechanischer Pflegemaßnahmen (Walzen, Schleppen, etc.) zwischen dem 01. 03. und dem zweiten Mahdtermin.
- Die Maßnahme ist vor Beginn der Baufeldfreimachung umzusetzen.

7. Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20

- Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind die Grenzen zwischen den jeweiligen Wohngebiets-/ Verkehrsflächen und den im Planteil A als

- 2. BA
 - Ö2
- bezeichneten Flächen zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z.B. Pfosten mit Querriegeln), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Errichtung der Lärmschutzwand

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG

- In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist auf dem bestehenden Wall im Westen des Plangebietes eine Lärmschutteinrichtung in Form einer Lärmschutzwand oder einer sonstigen Aufstockung des Walls auf eine Höhe von mindestens 3,0 m über Niveau der Grünfläche westlich des Walls zu errichten. Die Aufstockung muss eine Durchgangsdämmung von mindestens R_w/R_f ≥ 25 dB aufweisen.

Die zur Planstraße A gelegenen Enden der Lärmschutzwände können auf einer Länge von jeweils 2 m von der Gesamthöhe von 3,0 m auf 1,0 m abgeschrägt oder abgestuft werden.

Hinweise

Artenschutz

- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.
- Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen richtet sich nach dem § 18 NatSchG M-V.
- 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 Vergrämungsmaßnahmen vorzusehen.
- Das Vorkommen von Amphibien kann, aufgrund von einzelnen Funden im näheren Randbereich, nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden. Es ist als Vermeidungsmaßnahme ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien und Amphibien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzenden Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches (Versickerungsbecken) auszusetzen.

Baumschutz

Beim Bau der Lärmschutzwand ist der Kronentraufraum der Bäume auf der Grünfläche Ö1 vor Befahren zu sichern (RAS-LP 4 Ausgabe 99 Bild 11) bzw. bei Notwendigkeit der Benutzung Schadensbegrenzung entsprechend (RAS-LP 4 Ausgabe 99 Bild 12) vorzusehen. Die Krone ist bei Bedarf zusätzlich zu sichern.

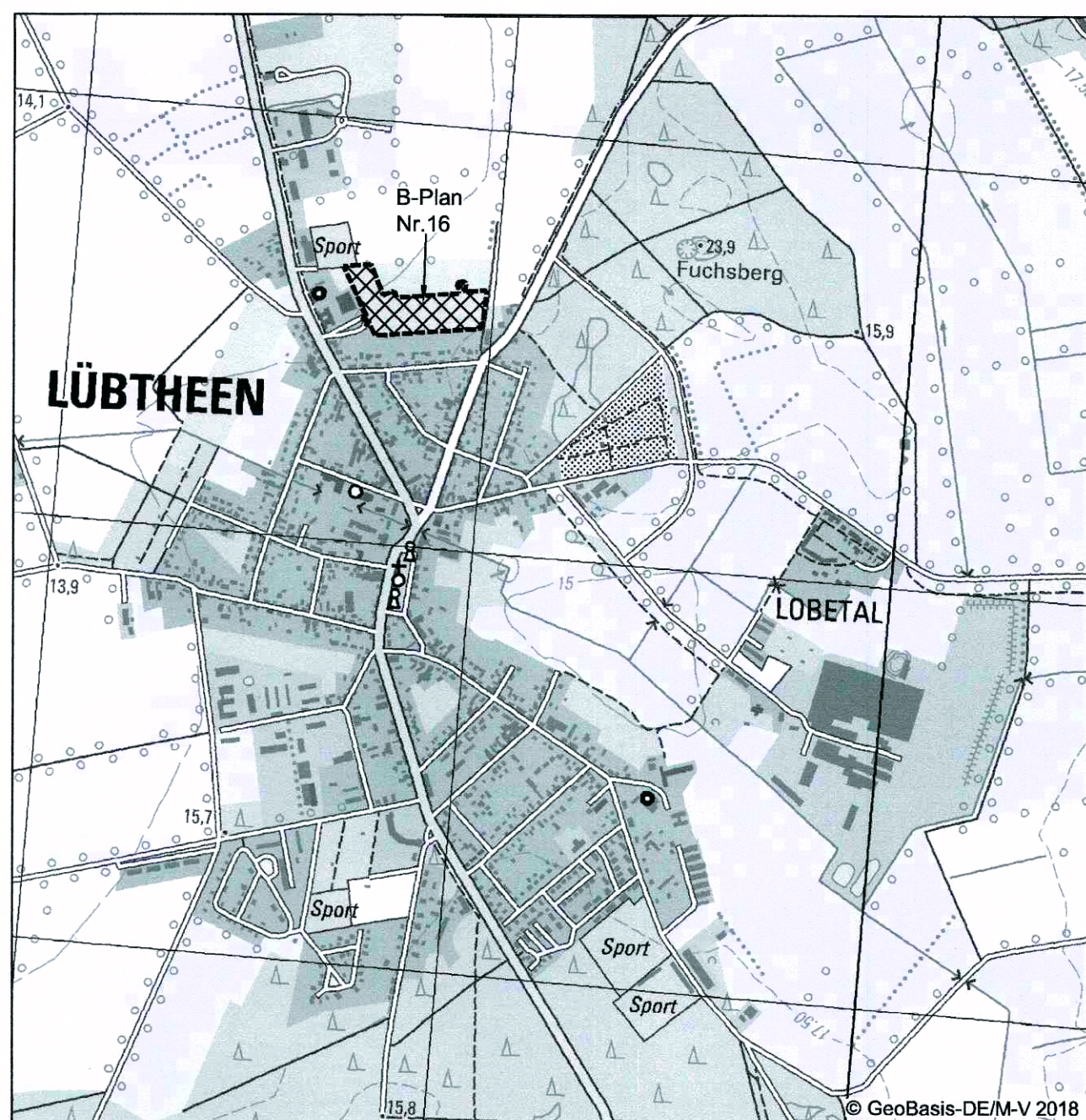
Pflanzmaßnahmen

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden herbstlichen Pflanzperiode vorzunehmen. Folgende Qualitätsvorgaben für die Pflanzung und die Pflege sind bei der Ausführungsplanung zu übernehmen / zu beachten:

- Das Pflanzgut der Gehölze muss den BdB-Gütebestimmungen entsprechen. Es sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze mit Herkunftsnachweis zu pflanzen.
- Die Kompensationspflanzungen sind drei Jahre zu pflegen, in dieser Zeit ausreichend nach Bedarf zu wässern und dauerhaft zu erhalten.
- Die Standsicherheit der Bäume ist durch Setzen von drei Baumpfählen je Baum (oder gleichwertig) / 1 Schrägpfahl je Heister zu gewährleisten. Die Baumscheibe sollte eine Größe von einem Quadratmeter haben und mit 5 cm Rindenmulch oder Schrotdermaterial abgedeckt werden.
- Ein wirksamer Schutz gegen Beschädigung durch Wild- und Nutztiere ist vorzusehen. Bei größeren Pflanzungen ist dies nur über eine Einzäunung zu erreichen.
- Sollten Gehölze im Gewährleistungszeitraum absterben, sind sie gleichwertig zu ersetzen und die Gewährleistung verlängert sich entsprechend.

Übersichtsplan

Maßstab 1: 15 000



Rechtsverbindlich:	
Endfassung:	März 2019
Entwurf:	November 2018
Vorentwurf:	Januar 2018
Planungsstand	Datum:
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 “Wohngebiet an der Lindenschule“	
Kartengrundlage: Lagebezug: ETRS89 (Zone 33) Höhenbezug: DHN92 Vermessungsbehörde: Urban + Neiseke 19288 Ludwigslust, Distrikterweg 8 Tel: 03874/4259-0 Fax: 03874/4259-11 E-mail: info@urban-neiseke.de	Auftraggeber: Dipl.-Ing. Martin Pöhl Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung Lübbtheen, Salzstraße 17, 19249 Lübbtheen, Baumt Tel: 03874/4259-0 Fax: 03874/4259-11 E-mail: info@urban-neiseke.de
Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Orlitz Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung Lübbtheen, Salzstraße 17, 19249 Lübbtheen, Baumt Tel: 03874/4259-0 Fax: 03874/4259-11 E-mail: info@urban-neiseke.de	
Maßstab 1: 1000	