

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.05.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am 04.06.2015 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.06.2015 bis 31.07.2015 während der Dienststunden:

Mo 9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 15:00 Uhr
Di 9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr
Mi 9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 15:00 Uhr
Do 9:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 17:00 Uhr
Fr 9:00 bis 12:00 Uhr

im Rathaus der Stadt Lübben, Salzstraße 17, 19249 Lübben, Baumt, Zimmer 18 öffentlich auslegen.
Die öffentliche Auslegung ist im Elbe-Express am 17.06.2015 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.

Lübben, 2.6. Okt. 2015

Die Bürgermeisterin

- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB am 29.09.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.09.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Lübben, 2.6. Okt. 2015

Die Bürgermeisterin

- Der katastermäßige Bestand am 15.10.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt.

Ludwigslust, 16.10.2015

öffentlich bestellter Vermesser

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung werden hiermit ausgefertigt.

- Die Satzung über den Bebauungsplan nach § 13 a BauGB 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 im Elbe-Express am 2.6. Okt. 2015 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen 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. Die Satzung ist mit Ablauf des 2.8. Okt. 2015 in Kraft getreten.

Lübben, 0.2. Nov. 2015

Die Bürgermeisterin

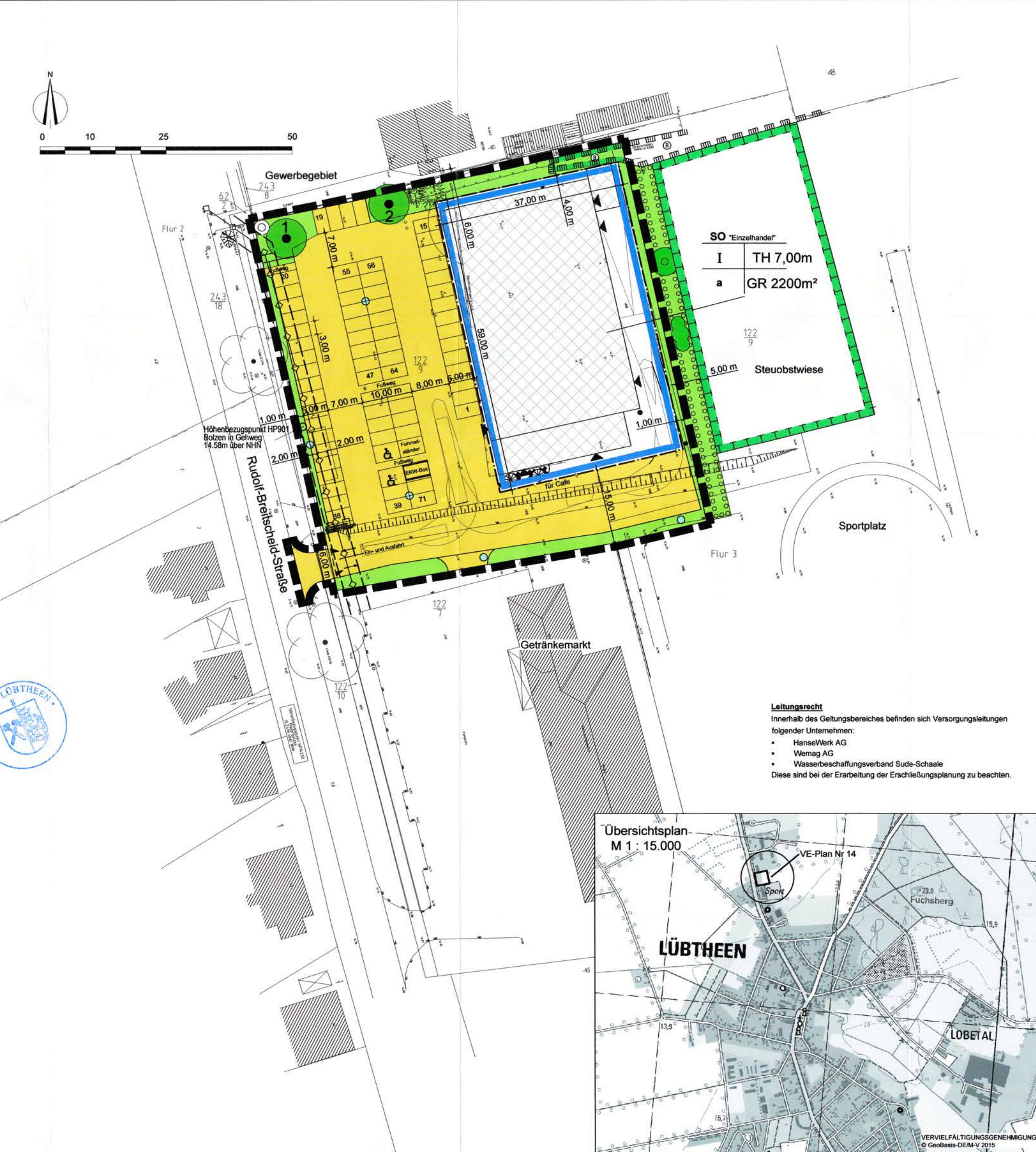
- Die Satzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

Lübben, 0.2. Nov. 2015

Die Bürgermeisterin

Satzung der Stadt Lübben über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Einkaufsmarkt Rudolf-Breitscheid-Straße" - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Präambel
Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 18. April 2006 (GVBl. M-V S.102) in der Zeit rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 29.09.2015 folgende Satzung über vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet "Einkaufsmarkt Rudolf-Breitscheid-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Lübben, 2.6. Okt. 2015
Die Bürgermeisterin

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

SO "Einzelhandel"
sonstiges Sondergebiet
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: Einzelhandel

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15 BauNVO)

GR Grundfläche mit Flächenangabe
I Zahl der Vollgeschosse
TH Traufhöhe als Höchstmaß

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

a abweichende Bauweise
Baugrenze

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

Verkehrsflächen
Ein- und Ausfahrtsbereich

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche
Rasen

WASSERFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Bohrbrunnen für
Löschwasserentnahme

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen
Bäume

Sträucher

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung
Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Biotop

unterirdische Leitung

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude geplant

geplante Stellplätze

örtlicher Höhenbezugspunkt

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Bemaßung

Nummerierung der Bäumen

Lichtmaste

Böschung

NUTZUNGSSCHABLONE

SO "Einzelhandel"
Gebietscharakter

I TH 7,00m — Traufhöhe

a GR 2200m² — Grundfläche

abweichende Bauweise
Geschossigkeit

Teil B - TEXT -

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

- Art der baulichen 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. Vorgehen ist der Neubau eines Verbrauchermärktes als Lebensmittel-Discount 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 baulichen Nutzung

- 1.1 Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlage wird die Traufhöhe mit max. 7,00 m über dem Bezugspunkt (örtlicher Höhenbezug HP 901 Bolzen im Gehweg, 14,58 m ü. NN) 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.
1.2 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.
1.3 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 Lübben, 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, Verblisschutz ist vorzusehen. Artenliste:

Rosa canina	Hundsrose	Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa corymbifera	Heckenrose	Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

- 4.3 Zugunsten des Grünlandschutzes nach § 7 BRElbeG M-V ist in der Gemarkung Lübben, Flur 3, Flurstück 122/9, östlich angrenzend an den Geltungsbereich, hinter der zweireihigen Hecke eine Fläche mit 1.800 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 x 10 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 zerklüftet auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen, oder abzutransportieren. Erfolgt keine Bewirtschaftung der Obstbäume ist Wildobst beizumischen.

- 4.4 **Obstgehölze:** Verblisschutz ist vorzusehen

Äpfel: Altländer Pfannkuchenaepfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiseraepfel
Birnen: Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference
Quitten: Äpfelquinte, Birnenquinte
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 Gebäuderohbauten 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 zufällige 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 BRElbeG 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 Zauneideche) 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.

Ausfertigung:	1. Ausfertigung
Rechtsverbindlich:	29.10.2015
genehmigungsfähige Planfassung:	August 2015
Entwurf:	Mai 2015
Vorentwurf:	
Planungsstand	Datum:

Satzung der Stadt Lübben über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14
"Einkaufsmarkt Rudolf-Breitscheid-Straße"
- beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Kartengrundlage:	Vermessungsblatt 1:50.000 Dtl.-Bl. 1:50.000 Lage- und Höhenplan mit Flurstücksgrenzen aus der A.K.	Gemarkung: Lübben Flur: 3	Auftragnehmer: Stadtplanung Dipl.-Ing. Sibylle Wike Bürgermeisterschaft Stadt- und Landschaftsplanung	Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortl Bürgermeisterschaft Stadt- und Landschaftsplanung
Maßstab 1:500				