

# TEIL B - T E X T

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 24 DER GEMEINDE LÜDERSDORF „EINZELHANDEL AM BAHNHOF“ IM ORTSTEIL HERRNBURG IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO, § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO)

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung sowie der zugehörigen Erschließungsanlagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen.
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind allgemein zulässig:
  - ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche bis maximal 1.300 qm,
  - Einrichtungen für die Warenanlieferung und Entsorgung, Warenlager,
  - Räume für die Verwaltung,
  - Sozialräume,
  - Stellplätze.
- 1.3 Über die in Ziffer 1.2 genannten Anlagen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO zulässig, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes „Nahversorgung“ dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

- 2.1 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl  
Im Sondergebiet „Nahversorgung“ ist die Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- 2.2 Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen  
Im Sondergebiet „Nahversorgung“ kann eine Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen ausnahmsweise für technische Anlagen sowie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaikanlagen) in der technisch notwendigen Höhe zugelassen werden.
- 2.3 Werbeanlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Abweichend davon ist die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 25,00 m üHN zulässig.

**3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB, §§ 23 BauNVO, § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ darf die Baugrenze im Abschnitt zwischen den Punkten A und B (parallel zur Bahnstrecke Lübeck-Bad Kleinen-Straßburg (Uckerm.)) durch Rampen, Zufahrten und dem Betrieb dienende Nebenanlagen bis zu einer Tiefe von 5,50 m überschritten werden.
- 3.2 Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind die für die zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze nach § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und Werbeanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3 Für das Sondergebiet „Nahversorgung“ wird die abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen darf die Länge der Gebäude bis zu 63,00 m betragen.
- 3.4 Für das Sondergebiet „Nahversorgung“ wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt. Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Anlieferung darf an die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

**4. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind die Baugebietsflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungerecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck GmbH sowie mit einem Geh-, Fahr- und Leitungerecht zugunsten der Telekom zu belasten.

**II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

**1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

- 1.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als geschlossene Gehölzanpflanzung auszubilden. Die Pflanzabstände sind mit 1,00 m x 1,00 m zu bemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten, Höhe von 60-100 cm, mindestens 3 Triebe, zu verwenden: Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Bibernellrose (*Rosa spinosissima*), Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Liguster (*Ligustrum vulgare*), Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*).
- 1.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Errichtung eines Werbepylons ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Für die mit Anpflanzgeboten festgesetzten Einzelbäume sind Feld-Ahorne (*Acer campestre*) als Hochstamm, 3x verpflanzte mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu verwenden. Es sind drei Einzelbäume in einem

Maximalabstand von 15,00 m anzupflanzen. Drei weitere Einzelbäume sind ohne Standortvorgabe innerhalb des Plangeltungsbereiches anzupflanzen.

- 1.4 Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser und Boden  
Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 1.5 Maßnahmen zur Oberflächengestaltung  
Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist oder Anforderungen des Schallschutzes entgegenstehen, sind Zufahrten, Stellplätze und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen in versickerungsfähigem Aufbau auszuführen. Die Verkehrssicherheit darf nicht beeinträchtigt werden.

### **III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **1. WERBEANLAGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Es ist ein freistehender Werbepylon mit beidseitig beleuchteter Werbefläche ohne wechselndes oder flimmerndes Licht mit einer Höhe bis max. 14,00 m und einer Breite bis max. 2,00 m zulässig. Eine Blendwirkung auf den Verkehr auf der L02 ist auszuschließen.

### **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### **1. DENKMALSCHUTZ - BODENDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmale 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 in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **V. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER**

#### **1. BODENSCHUTZ**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes – Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg –

Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

## **2. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden baulichen Anlagen schadhaft belastet ist.

## **3. GRUNDWASSERSCHUTZ**

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

## **4. ANFORDERUNGEN AN DIE SICHERUNG DES AUSREICHENDEN SCHALLSCHUTZES**

- 4.1 Der Betrieb des Einzelhandelsbetriebes erfolgt ausschließlich in den Zeiten von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr.
- 4.2 Die Abschirmung des Einkaufswagen-Sammelstandortes des Einzelhandelsbetriebes ist nach Norden durch eine bis zur Überdachung reichende Verglasung o. ä. mit einem Schalldämm-Maß von mindestens 22 dB auszubilden.
- 4.3 Es ist die Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen bei Befestigung der Fahrgassen mit Verbundsteinpflaster vorzusehen. Bei einer Asphaltierung der Fahrgassen können Standard-Einkaufswagen verwendet werden.
- 4.4 Die Sicherung der Realisierung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag, welcher vor Satzungsbeschluss wirksam sein muss.

## **5. LICHEMISSIONEN**

Beleuchtete Werbeanlagen sind in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06:00 Uhr unzulässig.

## **6. MUNITIONSFUNDE**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale

Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

## **7. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**

Der vorhandene Leitungsbestand und Kabel innerhalb des Plangebietes sind bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Kabelschutzanweisungen und sonstige Anforderungen der einzelnen Versorger sind zu beachten.

## **8. ARTENSCHUTZ**

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

## **9. ZEITRAUM FÜR DIE REALISIERUNG VON ANPFLANZGEBOTEN**

Die Pflanzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen und unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.

## **10. HINWEISE DER DEUTSCHEN BAHN AG**

Die Deutsche Bahn AG ist bei Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (1122) Lübeck-Straßburg (Uckerm.) rechtzeitig durch detaillierte Planunterlagen im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Gegen die durch den Bahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehenden Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen können keine Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Abwehrmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG geltend gemacht werden.

Grundstücksgrenzen zu der Bahnstrecke: (1122) Lübeck-Straßburg (Uckerm.) sind so abzusichern, dass ein Betreten und Befahren der Bahnanlagen nicht möglich ist. Die Zuwegung bzw. Zugänglichkeit der Bahnanlagen sind für Instandhaltungsmaßnahmen oder im Störfall zu gewährleisten.

Beleuchtungsanlagen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Blendung des Eisenbahnpersonals und Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit sicher ausgeschlossen werden kann.

Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden.

## **11. PLANERSATZ**

Der Bebauungsplan ersetzt nach Rechtskraft die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für den Neubau einer SB-Tankstelle zwischen Landesstraße und Bahnhofstraße in Herrnburg und einen Teil der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für das Gebiet „Am Bahnhof“ (Einkaufszentrum Herrnburg).