

GEMEINDE LÜTZOW
AMT LÜTZOW-LÜBSTORF
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



**1. ÄNDERUNG DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 8
„ERRICHTUNG EINES DISCOUNTERS NORDÖSTLICH
DER GADEBUSCHER STRASSE IM ORTSTEIL LÜTZOW“**

nach § 13 BauGB

Begründung

Entwurf

Mai 2025

**1. ÄNDERUNG DES
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 8
„ERRICHTUNG EINES DISCOUNTERS NORDÖSTLICH
DER GADEBUSCHER STRASSE IM ORTSTEIL LÜTZOW“**

nach § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	2
1.1	Planungsanlass.....	2
1.2	Verfahren	2
1.3	Planungsgrundlagen.....	3
1.4	Rechtsgrundlagen.....	4
1.5	Geltungsbereich.....	5
1.6	Eigentumsverhältnisse.....	5
1.7	Örtlicher Bestand	5
2.	Planinhalt der 1. Änderung	5
2.1	Bauliche Nutzung.....	6
2.2	Stellplätze.....	6
2.3	Technische Ver- und Entsorgung.....	7

Anlage

Vorhaben- und Erschließungsplan, Architekturbüro Kausch, Groß Brütz, Mai 2025

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Fläche nordöstlich der Gadebuscher Straße im Norden der Ortslage Lützow wurde mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 überplant. Der Bebauungsplan ist seit dem 18.03.2022 rechtsverbindlich.

In der Ortslage Lützow ist nach Inkrafttreten des o. g. Bebauungsplanes ein Lebensmitteldiscounter errichtet worden. Entsprechend den Festsetzungen hat der Verbrauchermarkt eine maximale Verkaufsfläche von kleiner 800 m². Der Backshop hat im Jahr 2024 den Mietvertrag gekündigt. Seitdem stehen diese Räume leer.

Die Marktbetreiber streben nun Umstrukturierungen innerhalb des Gebäudes an, um den Verkaufskomfort für die Kundschaft zu erhöhen. Außerdem sind die Räume des Backshops anderweitig zu vermieten.

Bei den Änderungen geht es insbesondere um die Festsetzungen im Punkt 1.1 im Teil B - Text. Hier soll die Verkaufsfläche von maximal 800 m² auf maximal 1.010 m² vergrößert werden. Weiterhin soll die Festsetzung des Backshops mit Café geändert werden in weiter gefasste Nutzungsmöglichkeiten mit gleicher Verkaufs- und Nutzfläche. Die Art der Nutzung soll perspektivisch auch Nutzungen jenseits von Imbiss, Gastronomie etc. zulassen.

Die 1. Änderung soll außerdem den aktuellen Stand der Erschließung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan wiedergeben. Gegenüber dem Ursprungsplan haben sich die Art, Form und Lage der Löschwasserzisterne geändert, es wurde zusätzlich eine Trafostation errichtet und auf Grund dessen sind statt der ursprünglich geplanten 86 PKW-Stellplätze nunmehr 85 Stellplätze ausgeführt worden.

Mit der 1. Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für oben genannte Veränderungen innerhalb des Marktgebäudes geschaffen sowie der Istzustand nach der Erschließung aktualisiert werden.

1.2 Verfahren

Der Vorhabenträger hat aufgrund von geplanten innerbetrieblichen Veränderungen und Kündigung des Backshopmieters bei der Gemeinde Lützow den Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahrens gestellt. Dem Antrag wurde am 27.02.2025 zugestimmt.

Auf ihrer Sitzung am 16.07.2025 haben die Gemeindevorsteher der Gemeinde Lützow den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 gefasst.

Auf der gleichen Sitzung wurde auch der Entwurf der 1. Änderung gebilligt sowie die Veröffentlichung im Internet, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden beschlossen.

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da die Kriterien des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind:

- Die Vergrößerung der Verkaufsfläche kann innerhalb des bestehenden Gebäudes realisiert werden. Die Änderung der Nutzung der Räume des ehemaligen Backshops ist gebietsverträglich geplant. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Geltungsbereich wird nicht geändert.

- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht beeinträchtigt.

Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 und Abs. 3 BauGB sind entsprechend anzuwenden. Das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird wie folgt durchgeführt:

- Es wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen.
- Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der Verfügbarkeit der Planunterlagen des Entwurfs im Internet und einer öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gegeben. Den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB während dieser Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Gemäß § 2 Abs. 2 wird die Planung mit den Nachbargemeinden abgestimmt.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 besteht aus

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 750 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen,
- der Verfahrensübersicht sowie
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan, Architekturbüro Kausch, Groß Brütz, Mai 2025.

Die grau dargestellten Teile der Planzeichnung und des Teil B – Textes sind die unveränderten Bereiche und Festsetzungen des Ursprungsplanes.

Der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden. Sie bezieht sich lediglich auf die aktuell geplanten Änderungen.

1.3 Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lützow verfügt seit 1996 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Seitdem hat dieser zwei Änderungen erfahren. Der Flächennutzungsplan wurde zuletzt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 geändert. Ausschließlich für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgte in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, die am 11.02.2022 wirksam geworden ist, die Änderung in Gewerbliche Baufläche (eingeschränkt) GEe. Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 gilt gemäß § 8 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lützow mit Darstellung des Plangebietes

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Es erfolgten Absprachen hinsichtlich der Vergrößerung der Verkaufsfläche zwischen der Gemeinde Lützow und dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, die dem Inhalt der 1. Änderung entsprechen.

Zeichnerische Grundlagen

Plangrundlage für die 1. Änderung ist der rechtsverbindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8, gezeichnet auf dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Natalia Brim, Pampow, Februar 2017, Höhenbezug DHNN 92. Die angrenzenden Flächen wurden ergänzt aus www.geoportal-mv.de.

Mit Realisierung des Vorhabens wurden neue Flurstücke gebildet. Diese sind in die 1. Änderung aus www.geoportal-mv.de übernommen worden.

1.4 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des Ursprungsplanes und der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 befindet sich auf der nordöstlichen Seite der Gadebuscher Straße (Bundesstraße 104) im Norden der Ortslage Lützow.

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches wurden neu geordnet. In der Plangrundlage für die 1. Änderung wird das neue Kataster zugrunde gelegt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die von Änderungen betroffenen Bereiche, d. h. die Fläche des Marktgebäudes und die Stellplatzfläche einschließlich des Trafostandortes.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

1.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke in der Gemarkung Lützow, Flur 1, befinden sich in folgendem Eigentum:

Flurstück 107/1 BRD Bundesstraßenverwaltung
Flurstück 108/5 BRD Bundesstraßenverwaltung
Flurstück 107/3 Rewe Märkte 40 GmbH
Flurstück 107/4 Rewe Märkte 40 GmbH
Flurstück 108/7 Rewe Märkte 40 GmbH
Flurstück 108/4 Telekom

1.7 Örtlicher Bestand

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Frühjahr 2025 sind die Ziele des Ursprungsplanes im Bebauungsplangebiet im Wesentlichen umgesetzt. Die verkehrliche und technische Erschließung ist gesichert. Die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke haben sich geändert.

Im Änderungsbereich der 1. Änderung befinden sich das Marktgebäude mit allen für den Betrieb notwendigen Anlagen, eine zusätzliche Trafostation, die demzufolge um einen Platz verringerte Stellplatzanzahl und eine geänderte Zisternenanlage mit jedoch gleichem Fassungsvermögen. Die Räume des Backshops stehen nach Auszug leer.

2. Planinhalt der 1. Änderung

Mit der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters und für die Änderung der Nutzung des ehemaligen Backshops geschaffen werden. Gleichzeitig soll der aktuelle Stand der Erschließung nach Umsetzung der Ausführungsplanung in den Planunterlagen des Bebauungsplanes aktualisiert werden.

Alle sonstigen Festsetzungen und Hinweise des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 gelten für die 1. Änderung weiterhin fort.

2.1 Bauliche Nutzung

Für das geplante Vorhaben wurde im Ursprungsplan im Teil B – Text Nr. 1.1 die bauliche Nutzung folgendermaßen festgesetzt:

- 1.1 In dem Vorhabengebiet sind 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 maximalen Verkaufsfläche von kleiner 800 m² für den Lebensmitteldiscounter und maximal 470 m² Lagerfläche sowie ein integrierter Backshop/Café mit maximal 131 m² Verkaufs- und Nutzfläche (davon maximal 30 m² Verkaufsfläche) zulässig.

Der Lebensmitteldiscounter hat sich in der Ortslage etabliert und wird von der Bevölkerung gut angenommen. Die Marktbetreiber haben sich daher entschlossen, die Einkaufsbedingungen und damit den Kundenkomfort zu verbessern. Geplant sind breitere Gänge und niedrigere Regale. Das erfordert mehr Platz und kann nur durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche erreicht werden. Die Vergrößerung soll durch eine Umstrukturierung innerhalb des Gebäudes erreicht werden. Durch eine veränderte Logistik ist eine verkleinerte Lagerfläche und damit eine Vergrößerung der Verkaufsfläche möglich.

Innerhalb des Gebäudes befinden sich weitere Räume, die von einem Backshop mit Café genutzt wurden. Diese Nutzung wurde aufgegeben. Die künftigen Nutzungsmöglichkeiten sollen mit der 1. Änderung möglichst vielfältig festgesetzt werden.

Daraus ergeben sich die nachfolgenden geänderten Festsetzungen für die bauliche Nutzung:

- 1.1 In dem durch die Baugrenzen festgesetzten Baufeld sind ein eingeschossiges Betriebsgebäude für einen Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1010 m² sowie auf maximal 131 m² Verkaufs- und Nutzfläche (davon maximal 30 m² Verkaufsfläche) folgende weiteren Nutzungen zulässig:
 - nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise zulässig sind Vergnügungsstätten.

Alle für den Betrieb und die Bewirtschaftung der o. g. Nutzungen erforderlichen Anlagen und Verkehrsflächen sind ebenfalls zulässig.

2.2 Stellplätze

Im Plangebiet waren im Ursprungsplan laut Begründung ca. 90 Stellplätze, laut Erschließungsplan 86 Stellplätze vorgesehen. Durch den Bau der Trafostation im westlichen Bereich des Parkplatzes sind 2 Stellplätze weggefallen. Etwa in der Mitte des Gebäudes, im Bereich des Leergutlagers, ist ein zusätzlicher Parkplatz entstanden. Somit hat sich die Anzahl der Stellplätze um einen Stellplatz verringert und beträgt nunmehr 85.

2.3 Technische Ver- und Entsorgung

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung sind entsprechend des DVGW-Arbeitsblattes W 405 über 2 Stunden 1600 l/min (96 m³/h) für das Vorhaben bereitzustellen. Aufgrund einer vorhandenen Löschwasserentnahmestelle (Am Kiebitzberg, Flurstück 88/28, Flur 1, Gemarkung Lützow), die sich innerhalb eines Umkreises von 300 m befindet und ca. 100 m³ für 2 Stunden zur Verfügung stellen kann, müssen am Standort des Vorhabens nur 100 m³ Löschwasser vorgehalten werden. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge für die Erstbrandbekämpfung wird über eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m³ abgesichert.

Der Standort der Zisterne im Westen des Plangebietes wurde entsprechend der Erschließungsplanung in der Planzeichnung des Ursprungsplanes dargestellt.

In der Ausführungsplanung änderten sich aus Tragfähigkeitsgründen die Art, Form und Lage der Zisterne. Das wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes angepasst.

Energieversorgung

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt durch die WEMAG AG.

Im Zuge der detaillierten Ausführungsplanung für das Vorhaben wurde festgestellt, dass die Versorgung mit Strom über das örtliche Niederspannungsnetz der WEMAG AG nicht in ausreichendem Maße gewährleistet werden konnte. Ein wesentlich erhöhter Strombedarf ergibt sich aus der Installation von Elektroladesäulen zur Gewährleistung der Elektromobilität. Aus diesem Grund wurde auf der westlichen Parkplatzseite eine Trafostation errichtet. Der Standort wird in der Planzeichnung der 1. Änderung als Versorgungsfläche für Elektrizität, Zweckbestimmung Trafostation, festgesetzt.

Gemeinde Lützow,
.....
Der Bürgermeister