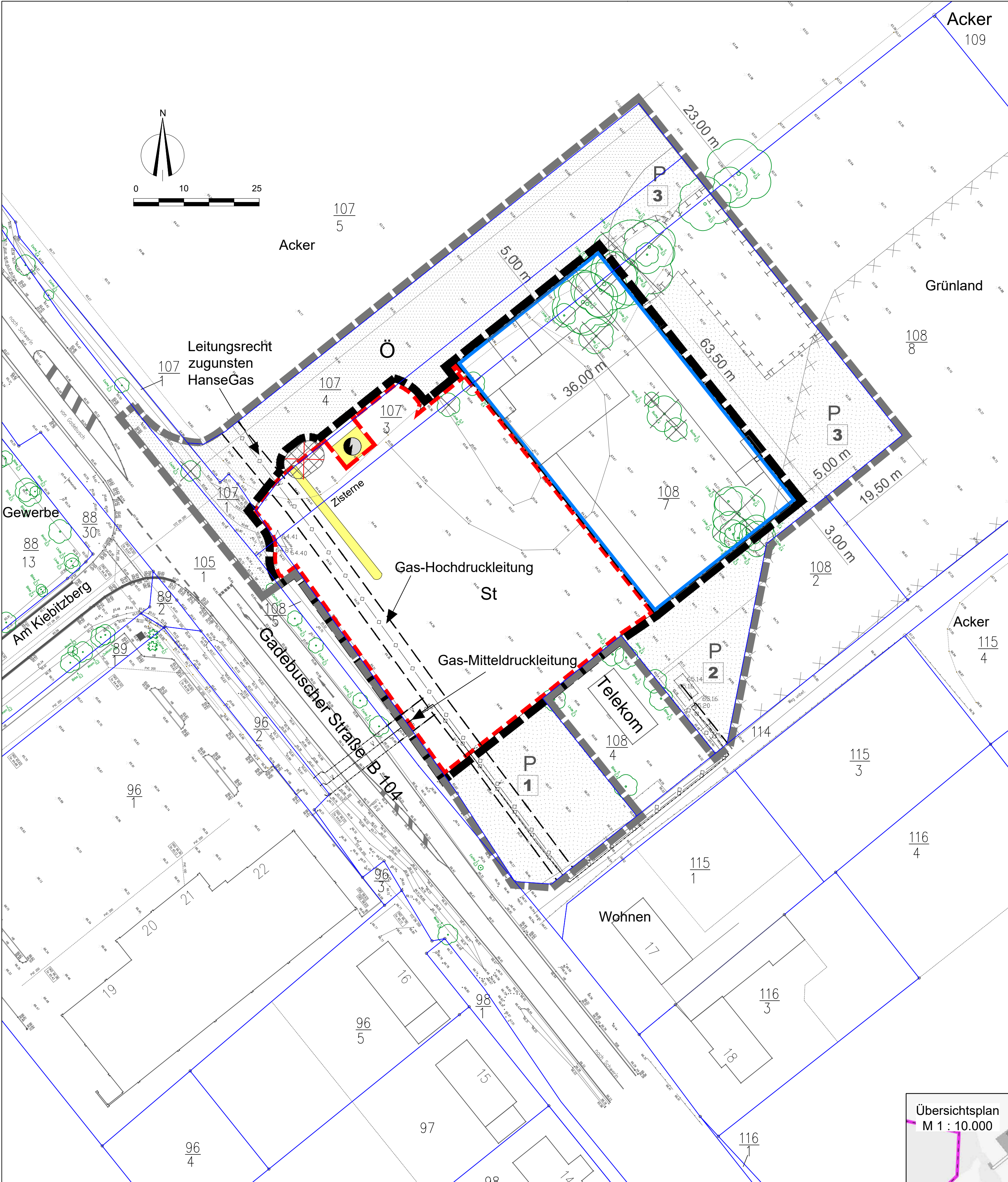


Satzung der Gemeinde Lützow über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Errichtung eines Discounters nordöstlich der Gadebuscher Straße im Ortsteil Lützow“ nach § 13 BauGB

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln und im Internet unter <https://www.luetzow-luebstorf.de> erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPG M-V mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 mit Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Im Amt Lützow-Lübstorf, Dorfmitte 24, 19209 Lützow, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln und im Internet unter <https://www.luetzow-luebstorf.de> 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.Lützow,
- Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurden gebilligt.
Lützow,
- Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.
Schwerin,
- Siegelabdruck öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
- Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgereift.
Lützow,
- Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Der Beschluss der Satzung über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 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 vom bis durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln und im Internet <https://www.luetzow-luebstorf.de> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§§ 214 und 215 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 in Kraft.
Lützow,
- Siegelabdruck Der Bürgermeister

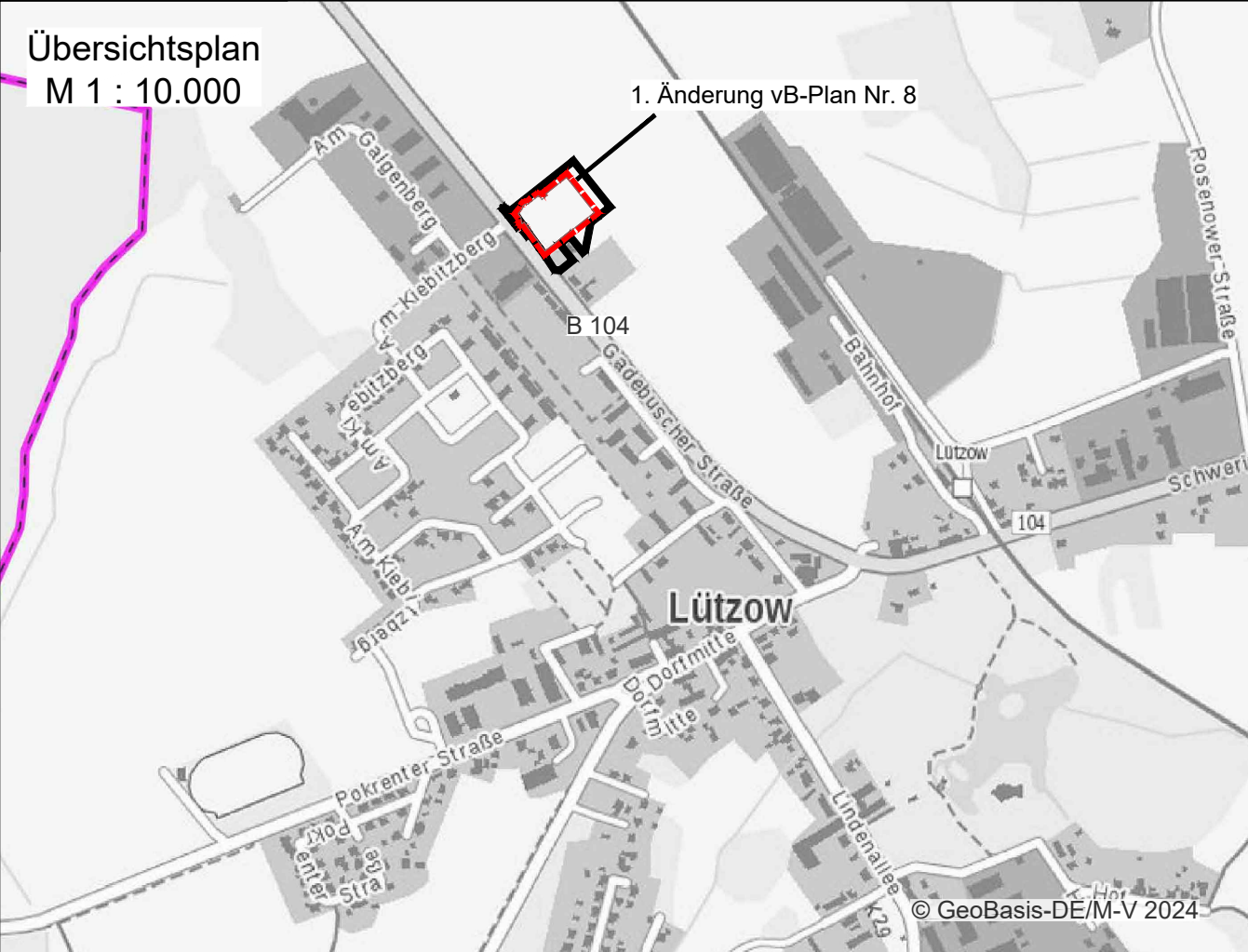
TEIL A - PLANZEICHNUNG



Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Lützow über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 nach § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN	
Bestand	1. Änderung
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Ö	öffentliche Verkehrsfläche
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
P	private Grünfläche
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 BauGB)	
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Stellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	unterirdische Leitungen
	Löschwasserentnahmestelle (Zisterne unterirdisch) entfällt
	Löschwasserentnahmestelle neu (Zisterne unterirdisch)
	Versorgungsflächen für Elektrizität Trafostation
Darstellung ohne Normcharakter	
	Elektrizität
	Wohn-/Nebengebäude
	Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	Bemaßung
	Bestandsbäume
	abzunehmende Bäume
	Zaun
	Nummerierung Grünflächen
	Mögliche Ablagerungsausdehnung der Altablagerung



TEIL B - TEXT

In Ergänzung der PLANZEICHNUNG - TEIL A wird Folgendes festgesetzt (schwarz):
Alle sonstigen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 gelten weiterhin fort (grau).

- Bauliche Nutzung gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO**
 - 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,
 - Schrank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kulturelle, 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.
 - Innerhalb der Stellplatzfläche ist unter Berücksichtigung der Anforderungen nach Straßenverkehrsgesetz ein Werbepylon zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Innerhalb der Baugrenze ist eine überbaute Fläche von max. 1.800 m² zulässig.
 - An den Giebelseiten ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Dachüberstände bis maximal 0,80 m zulässig. Die Grenzabstände nach Landesbauordnung M-V sind einzuhalten.
 - Grünflächen und Anpflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB**
 - Die privaten Grünfläche P1 und P3 sind als Versickerungsflächen mit umgebenden Rasenflächen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Ersatzbaumpflanzungen für Rodungen sind zulässig.
 - 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.
 - Das Verkehrsgrün ist landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
 - Als Ersatz für die Rodung von 12 Bäumen nach Baumschutzkompensationsersatz sind 9 einheimische Laubbäume in der Qualität Hst. 3xv. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Verbiesschutz ist vorzusehen.
 - 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.
 - In der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das verbleibende Feldgehölz inklusive Saum um 500 m² zu ergänzen. In freier Verteilung sind, bei einem gerechneten Abstand von 3x3 m, 55 Stk. Heister einheimischer Laubbäume in der Qualität Heister 2xv. Höhe 100-125 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Verbiesschutz ist vorzusehen.
 - Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt über den Durchführungsvertrag die Zuordnung eines anteiligen Flächenäquivalents von 1,3794 ha KfA in der Landschaftszone „Höhentücken und Mecklenburgische Seenplatte“ in der Gemarkung Schladingsdorf, Flur 1, Flurstück 11, und in der Gemarkung Dernen, Flur 1, Flurstück 33, die „Renaturierung des Demener Moors“.
 - Örtliche Bauvorschrift**
 - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO
 - Werbeanlagen sind nur an der Gebäudeaußenwand zulässig.
 - Als freistehende Werbeanlage ist nur ein Werbepylon mit einer max. Höhe von 5,00 m zulässig.
 - Für Werbeanlagen sind Signalfarben und Leuchtfarben unzulässig. Wechselbilder, Laufschriften, Blinklichter und drehbare Werbeanlagen sind ausgeschlossen.
 - Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.
- ### Naturschutzfachliche Hinweise
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01. 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 bewahren. Auf Mieten fachgerecht zwischen fächern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
 - Beim Umgang mit Leichtflüssigkeiten und anderen wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Vorschriften einzuhalten und insbesondere Verunreinigungen des Bodens auszuschließen.
 - Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Baumaßnahmen sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. a. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.
 - Um die Entwicklungsziele bei Pflanzungen zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Ausrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abzunehmen. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruchs der Pflanzscheibe zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.
- ### Artenschutzrechtliche Hinweise (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen)
- Reptilien: Solange das Vorkommen von Reptilien nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden kann, sind als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung (Beginn der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober) sowie ein Absuchen und Kontrollieren des Plangebietes vor Baubeginn auf Reptilien vorzusehen. Gefangene Tiere sind in angrenzende Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs auszusetzen.
 - Brutvogelarten: Als vorbeugende Maßnahme ist der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Vögel in der Zeit ab Mitte August vorzunehmen bzw. es sind ab 28. Februar für ca. 2 Monate Vergrämungsmaßnahmen möglich (Flatterbänder in max. 50 m Rasterabstand).
- ### Bodenschutzrechtliche Hinweise
- Es sind Altlasten und Altlastverdachtsflächen im Plangebiet bekannt. Teile des Flurstücks 108/6 im Osten des Plangebietes wurden mit Abfällen verfüllt. Eine Altablagerung (abgedeckte verfüllte Grube mit nicht sicher bekanntem Volumen) ist im dBAK1 unter der Nr. AA_Z_74_0087 erfasst.
 - 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 (uBöB) des Landkreises Nordwestmecklenburg darüber Mitteilung zu machen. Die Abfälle sind durch den Grundstückseigentümer ordnungsgemäße Entsorgung zuzuführen und dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.
 - Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstückes verwertet wird, ist mit Deklaration i.d.R. einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen. Deklarationspflicht nach LAGA M20 und DIN 19731 besteht, soweit nicht unbelasteter gewachsener Boden betroffen ist. Bei Umlagerung von möglicherweise belasteten Bodenmaterialien auf dem Grundstück sind i.d.R. eine bodenkundliche Baubegleitung und Abstimmung mit der uBöB erforderlich.
 - Baubabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung entsprechend GewAbtV vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
 - Betriebliche Abfälle sind entsprechend GewAbtV 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.
- ### Denkmalschutzrechtliche Hinweise
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Bau- und Bodendenkmale im Plangebiet betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 DschG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Fund und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 DschG M-V).
- ### Gewässerschutzrechtliche Hinweise
- LAU-Anlagen (Lagerung, Abfällen 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.
 - Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdauflüsse (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:	
genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	Mai 2025
Planungsstand	Datum

Satzung der Gemeinde Lützow über die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Errichtung eines Discounters nordöstlich der Gadebuscher Straße im Ortsteil Lützow“ nach § 13 BauGB

Kartengrundlage:	Amtes Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)	Bürgergemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Vermessungsamt Schwerin	19057 Schwerin	Ziegeleweg 3
Abt. 18	Abt. 18	19057 Schwerin
18075 Pannow	18075 Pannow	info@buero-sul.de
		www.buero-sul.de

Maßstab 1 : 500