Satzung der Stadt Lübz über den Bebauungsplan Nr. 24 "Plauer Chaussee/ Blücherstraße" - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

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 Planinhaltes (Planzeichenverordnung 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) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **21.10.2020** folgende Satzung der Stadt Lübz über den Bebauungsplan Nr. 24 "Plauer Chaussee/Blücherstraße" nach § 13 a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom **11.04.2018**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am **04.05.2018** gemäß Hauptsatzung im „Turmblick" Nr. 5 und im Internet unter www.amt-eldenburg-luebz.de erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V mit Schreiben vom **06.09.2018** beteiligt worden.

3. Die Stadtvertretung hat am **24.10.2018** beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 "Plauer Chaussee/Blücherstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **04.12.2018/11.01.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 "Plauer Chaussee/Blücherstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.12.2018** bis **23.01.2019** und vom **14.01.2019** bis **15.02.2019** im Amt Eldenburg Lübz, Am Markt 22 in 19386 Lübz, Amt Stadt- und Gemeindeentwicklung, Raum 2 A-10 Altbau, während nachfolgenden Zeiten:
   Dienstag: 08:00 Uhr bis 18:00 Uhr
   Donnerstag: 08:00 Uhr bis 16:00 Uhr
   Freitag: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
   sowie im Internet unter www.amt-eldenburg-luebz.de zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im „Turmblick" am **07.12.2018/04.01.2019** und im Internet unter www.amt-eldenburg-luebz.de mit folgenden Hinweisen 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.

6. Die Stadtvertretung hat am **10.04.2019** beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 24 "Plauer Chaussee/Blücherstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **17.06.2019** bis **19.07.2019** im Amt Eldenburg Lübz, Am Markt 22 in 19386 Lübz, Amt Stadt- und Gemeindeentwicklung, Raum 2 A-10 Altbau, während nachfolgenden Zeiten:
   Dienstag, Donnerstag, Freitag: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr,
   Dienstag: 12:30 Uhr bis 18:00 Uhr und
   Donnerstag: 12:30 Uhr bis 16:00 Uhr
   sowie im Internet unter www.amt-eldenburg-luebz.de zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich auszulegen. Der geänderte Entwurf ist gemäß Hauptsatzung im „Turmblick" Nr. 06 am **07.06.2019** und im Internet unter www.amt-eldenburg-luebz.de mit folgenden Hinweisen 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.

   Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **11.06.2019** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die erneute öffentliche Auslegung informiert.

7. Die Stadtvertretung hat am **18.12.2019** beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 24 "Plauer Chaussee/Blücherstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom **13.01.2020** bis **17.02.2020** im Amt Eldenburg Lübz, Am Markt 22 in 19386 Lübz, Amt Stadt- und Gemeindeentwicklung, Raum 2 A-10 Altbau, während nachfolgenden Zeiten:
   Dienstag, Donnerstag, Freitag: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr,
   Dienstag: 12:30 Uhr bis 18:00 Uhr und
   Donnerstag: 12:30 Uhr bis 16:00 Uhr
   sowie im Internet unter www.amt-eldenburg-luebz.de zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich auszulegen. Der geänderte Entwurf ist gemäß Hauptsatzung im „Turmblick" Nr. 01/2020 am **03.01.2020** und im Internet unter www.amt-eldenburg-luebz.de mit folgenden Hinweisen 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.

   Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **08.01.2020** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die erneute öffentliche Auslegung informiert.

   Lübz, 13.11.2020
   Siegelabdruck — Astrid Becker — Die Bürgermeisterin

8. Die Stadtvertretung 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 **10.04.2019/ 26.08.2020** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **21.10.2020** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichen Datum gebilligt.

   Lübz, 13.11.2020
   Siegelabdruck — Astrid Becker — Die Bürgermeisterin

10. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am 09.11.2020 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Katasterkoordinatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am 03.11.2020.

    Siegelabdruck — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

11. Der Bebauungsplan Nr. 24 "Plauer Chaussee/Blücherstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung wird hiermit am 13.11.2020 ausgefertigt.

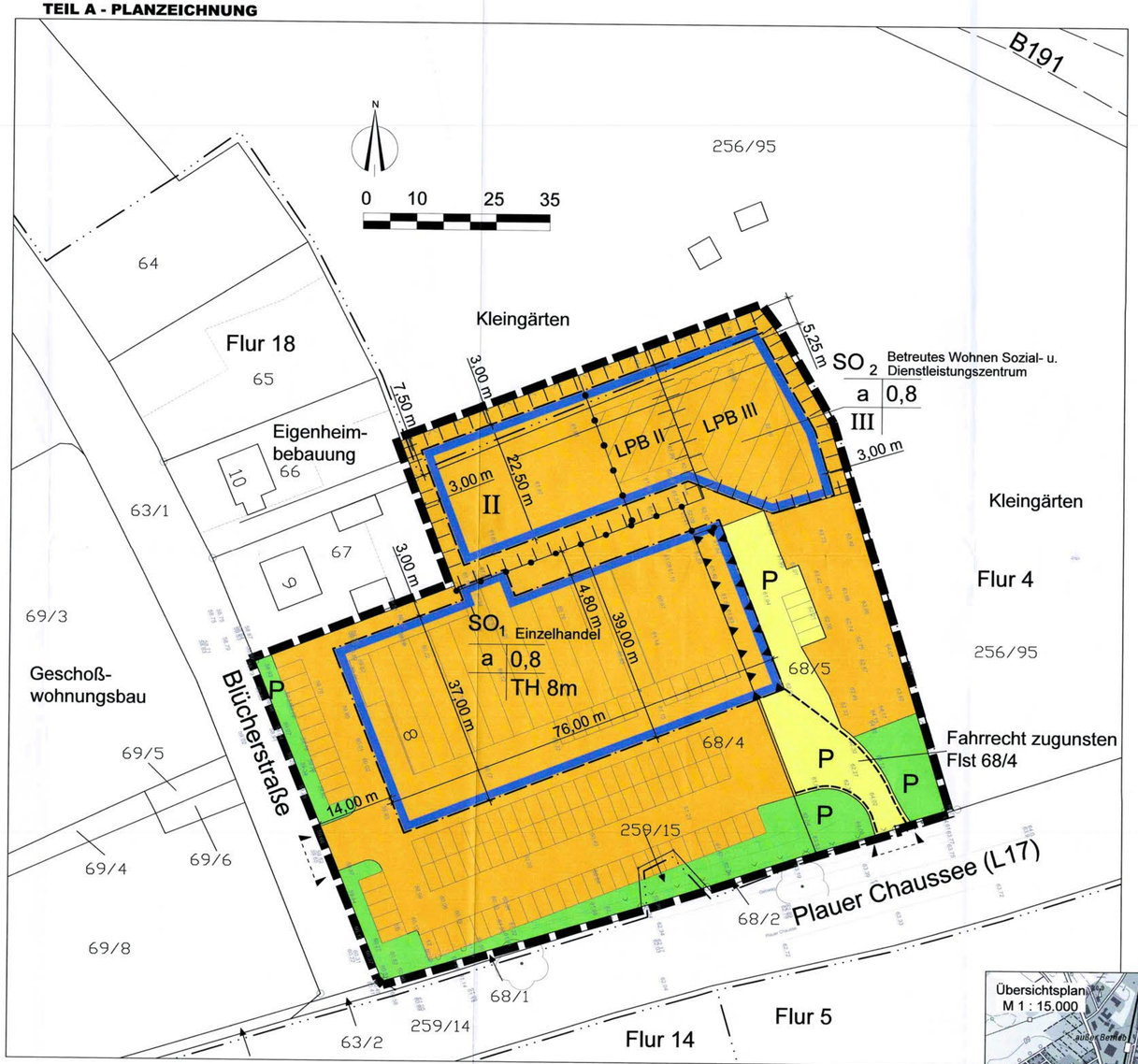
    Lübz, 13.11.2020
    Siegelabdruck — Astrid Becker — Die Bürgermeisterin

12. Der Beschluss der Satzung 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, ist am 2.12.2020 gemäß Hauptsatzung im „Turmblick" Nr. 12 und im Internet unter www.amt-eldenburg-luebz.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 (§ 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 im Rathaus der Stadt Lübz, Am Markt 22, 19386 Lübz, während der Dienstzeiten einzusehen. Mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung im „Turmblick" Nr. 12 tritt die Satzung in Kraft.

    Lübz, 02.12.2020
    Siegelabdruck — Astrid Becker — Die Bürgermeisterin

13. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Plauer Chaussee/Blücherstraße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

- SO_1 "Einzelhandel" — sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs.2 BauNVO) Zweckbestimmung: Einzelhandel
- SO_2 "Betreutes Wohnen, Sozial- und Dienstleistungszentrum" — sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs.2 BauNVO) Zweckbestimmung: "Betreutes Wohnen, Sozial- und Dienstleistungszentrum"

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

GRZ 0,8	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse
TH 8m	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)

- P — private Verkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrtsbereich

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

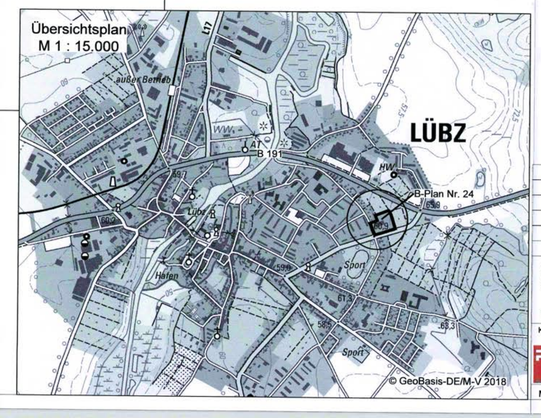
- P — private Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

- 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 BauNVO)
- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- Stellflächen
- Flurstücksgrenzen
- Flurgrenzen
- 68/4 — Flurstücksnummer
- 3,00 m — Bemaßung
- Zaun
- Lärmpegelbereiche (LPB II - III)



NUTZUNGSSCHABLONE

SO 1 Einzelhandel	
a	0,8
III	TH 8m

- Gebietscharakter mit Nummerierung
- Zweckbestimmung Sonderbaufläche
- Grundflächenzahl
- Traufhöhe
- Geschossigkeit
- abweichende Bauweise

Teil B - TEXT -

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Es wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet 1 „großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.

1.2 In dem Sondergebiet 1 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Lebensmittelverbrauchermarkt und eine Bäckereifiliale mit insgesamt max. 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig.

1.3 Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sondergebiet 2 „Betreutes Wohnen, Sozial- und Dienstleistungszentrum" festgesetzt.

1.4 In dem Sondergebiet 2 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Wohnungen für betreutes Wohnen, die dazu erforderlichen Betreuungs- und Dienstleistungs- sowie sozialen Einrichtungen zulässig.

1.5 Zur Erhaltung des Ortsbildes sind in dem Sondergebiet 2 Nebenanlagen, Carports und Garagen zwischen der Plauer Chaussee und der straßenseitigen Baugrenze sowie ebenfalls zwischen der Blücherstraße und der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Sondergebiet 1 gemäß § 18 BauNVO die Traufhöhe mit max. 8,00 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) mit 60,55 m HN angesetzt.

2.2 Die Traufhöhe gilt nicht für technisch bedingte Anlagen/Aufbauten, z.B. Lüftungsanlagen u.ä. Diese Anlagen dürfen eine max. Höhe von 10,00 m nicht überschreiten.
Dabei ist als Traufhöhe die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert.

3. Bauweise

In den Sondergebieten 1 und 2 wird für die abweichende Bauweise eine max. Gebäudelänge von 76,00 m zugelassen.

4. Örtliche Bauvorschrift - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO

4.1 Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig.

4.2 Als freistehende Werbeanlagen sind nur drei Werbepylon und drei freistehende Fahnen mit einer max. Höhe von 5,0 m zulässig.

4.3 Für Werbeanlagen sind Signalfarben und Leuchtfarben unzulässig. Wechselbilder, Laufschriften, Blinklichter und drehbare Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

4.4 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

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

5.1 Für das SO2 Betreutes Wohnen, Sozial- und Dienstleistungszentrum sind die Immissionswerte (Außen) von
tags (06.00 - 22.00 Uhr) 55 dB(A) und
nachts (22.00 - 06.00 Uhr) 40 dB(A) einzuhalten.

5.2 Innerhalb des Plangebietes ist der Betrieb von Klimaanlagen, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten und Luft-Wasserwärmepumpen nur zulässig, wenn folgende Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in dB(A)	36	39	42	45	48	51	54	57	60
Abstand in m	0,10	0,50	0,90	1,40	2,20	3,40	5,20	7,60	10,90

5.3 Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist die vollständige Einhausung der Anlieferzone des Einkaufsmarktes ab Parkplatz bis zur Laderampe vorzunehmen.

5.4 Der bauliche Schallschutz für Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Türen usw.) ist innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass nachfolgende erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß in dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
II	bis 60	30
III	61 bis 65	35

5.5 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für das konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge anderer Maßnahmen (z.B. teilweise Einhausung oder Lärmschutzwand) vermindert, so kann von der textlichen Festsetzung 5.3 abgewichen werden. Die Immissionswerte gemäß textlicher Festsetzung 5.1 sind einzuhalten.

Hinweise

1. Wenn bei 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 für Bodendenkmalpflege 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.
2. Zwischen Blücherstraße und NORMA - Markt verlaufen Telekommunikationslinien zur Versorgung des Marktes, die bei Erdarbeiten zu erhalten und zu sichern sind.
3. Vor Beginn jeglicher baulicher Maßnahmen ist ein Termin mit den Stadtwerken Lübz und dem Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Lübz zur örtlichen Einweisung zu vereinbaren.
4. Zum Schutz der Nachbarschaft darf die mittlere Beleuchtungsstärke in einem allgemeinen Wohngebiet von
   tags (06.00 - 22.00 Uhr) 3 lx
   nachts (22.00 - 06.00 Uhr) 1 lx
   durch eine beleuchtete Werbeanlage nicht überschritten werden.
5. Anlagen für künstliche Beleuchtung sollten nur solange wie notwendig betrieben werden.
6. Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern ausgeschlossen werden. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
7. Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln - LAGA vom 05.11.2004) zu beachten.
8. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Als Vermeidungsmaßnahmen und Vorsorgemaßnahmen für Artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:

1. Beginn der Baufeldfreimachung vom 1. September bis 15. März.
2. Bei Umbauten oder Erweiterungen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des §44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.
3. Das mit der Erweiterung beauftragte Unternehmen ist in artenschutzrechtliche Erfordernisse einzuweisen. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit tot oder lebend vorgefundenen Fledermäusen. Werden Tiere gefunden sind Fledermäuse immer nur mit Handschuhen oder einem sonstigen Schutz gegen Bisse anzufassen(Tollwut)! Das Tier ist möglichst schnell in eine Notfallkiste zu setzen, (Schachtel / Karton mit Tuch, Schachtel sehr gut verschließen, z.B. mit Klebe- oder Gummiband). Bei Fledermäuse ohne erkennbare Verletzungen sollte am Abend (außer in Frostnächten oder bei Dauerregen) ein Abflugversuch unternommen werden. Das Tier ist in der Abenddämmerung möglichst hoch an eine rauhe Wand, Holzverschalung oder ein Fensterfliegengitter zu setzen und zu beobachten, ob es abfliegt Funde sind zu dokumentieren, die Naturschutzbehörde zu informieren bzw. zeitnah sind der Behörde verletzte Tiere zu übergeben. Bei Vorkommen sind 2 Fledermausdachsteine oder 2 Spaltenquartiere (FEVE der Fa. Hasselfeldt o. gleichwertig) in der Fassade an zu sanierenden / neu zu errichtenden Gebäuden anzubringen und auf Dauer zu erhalten, so nicht Hygienevorschriften dem widersprechen (Schutz der Gesundheit des Menschen ist zu beachten).

Rechtsverbindlich:	
genehmigungsfähige Planfassung:	**März 2020**
geänderter Entwurf:	November 2019
geänderter Entwurf:	März 2019
Entwurf:	September 2018
Planungsstand	**Datum:**

Satzung der Stadt Lübz über den Bebauungsplan Nr. 24 "Plauer Chaussee/Blücherstraße" - beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Kartengrundlage: Flurkarte Gemarkung Lübz; Flur 18; Flur 4

ARCHITEKTEN + BERATENDE INGENIEURE
DIPL.-ING. ARCHITEKT M. RAFI BAUHER
Bahnhofstraße 22, 19243 Wittenburg
Tel: 038852 / 50507
Fax: 038852 / 50508

Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
19067 Schwaan, Ziegeleiweg 8
Telefon: 03847-4847888
Fax: 03847-4847889
e-mail: gschwarz@gmx.net

Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortelt
Bürogemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung
CAD - Zeichnen - GIS - Computerservice
19067 Schwaan, Ziegeleiweg 8
Telefon: 03847-4847888
Fax: 03847-4847889
e-mail: f.ortelt@t-online.de

Maßstab 1 : 500