

**Verfahrensvermerke**

- 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](http://www.amt-eldenburg-luebz.de) erfolgt.
- 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.
- 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.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- 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 von 17.12.2018 bis 23.01.2019 im Amt Eldenburg Lüz, Am Markt 22 in 19386 Lüz, Amt Stadt- und Gemeindeentwicklung, Raum 2 A-10 Altbau, während nachfolgenden Zeiten:  
 Dienstag, Donnerstag, Freitag: 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr  
 Donnerstag, Freitag: 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](http://www.amt-eldenburg-luebz.de) zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist gemäß Hauptsatzung im „Turmblick“ Nr. 12 am 07.12.2018 und im Internet unter [www.amt-eldenburg-luebz.de](http://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 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 von 17.06.2019 bis 19.07.2019 im Amt Eldenburg Lüz, Am Markt 22 in 19386 Lüz, 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](http://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](http://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.
- 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 von 13.01.2020 bis 17.02.2020 im Amt Eldenburg Lüz, Am Markt 22 in 19386 Lüz, 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](http://www.amt-eldenburg-luebz.de) zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich auszulegen. Der geänderte Entwurf ist gemäß Hauptsatzung im „Turmblick“ Nr. 01/2020 am ..... und im Internet unter [www.amt-eldenburg-luebz.de](http://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 ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die erneute öffentliche Auslegung informiert.  
 Lüz, .....
- 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/..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit gleichem Datum gebilligt.  
 Lüz, .....
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Ludwigslust-Parchim am .....
- 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 ..... gemäß Hauptsatzung im „Turmblick“ Nr. .... und im Internet unter [www.amt-eldenburg-luebz.de](http://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 Lüz, Am Markt 22, 19386 Lüz, während der Dienstzeiten einzusehen. Mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung im „Turmblick“ Nr. .... tritt die Satzung in Kraft.  
 Lüz, .....

Siegelabdruck ..... Die Bürgermeisterin

Siegelabdruck ..... Die Bürgermeisterin

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

**Präambel**  
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung der Stadt Lüz über den Bebauungsplan Nr. 24 "Plauer Chaussee/Blücherstraße" nach § 13a BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften erlassen.

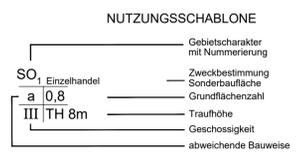
**TEIL A - PLANZEICHNUNG**



Siegelabdruck ..... Die Bürgermeisterin

Siegelabdruck ..... 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.



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN**

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

**SO<sub>1</sub> Einzelhandel**  
 sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
 Zweckbestimmung: Einzelhandel

**SO<sub>2</sub> Betreutes Wohnen**  
 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

**GRÜNLÄCHEN**  
 (§ 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 Baugruben, 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 Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

**□** Gebäude Bestand

**□** Gebäude Planung

**□** Stellflächen

**—** Flurstücksgrenzen

**68/4** Flurstücksnummer

**10,00m** Bemaßung

**—** Zaun

**□** Lärmpegelbereiche (LPB II - III)

**Teil B - TEXT -**

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

- Art der baulichen Nutzung**
  - Es wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sondergebiet 1 „großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.
  - In dem Sondergebiet 1 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Lebensmittelverbrauchermarkt und eine Bäckereifiliale mit insgesamt max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche zulässig.
  - Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO wird ein Sondergebiet 2 „Betreutes Wohnen, Sozial- und Dienstleistungszentrum“ festgesetzt.
  - In dem Sondergebiet 2 sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO Wohnungen für betreutes Wohnen, die dazu erforderlichen Betreuungs- und Dienstleistungs- sowie sozialen Einrichtungen zulässig.
  - 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.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 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.
  - 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.
- Bauweise**  
 In den Sondergebieten 1 und 2 wird für die abweichende Bauweise eine max. Gebäudelänge von 70,00 m zugelassen.
- Örtliche Bauvorschrift - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO**
  - Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig.
  - Als freistehende Werbeanlagen sind nur zwei Werbepylonen und drei freistehende Fahnen mit einer max. Höhe von 5,0 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 und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.S.d. BImSchG**
  - Für das SO<sub>2</sub> 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.

Schalleistungspegel 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

- Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes ist die vollständige Einhausung der Anlieferzone des Einkaufsmarktes ab Parkplatz bis zur Laderampe vorzunehmen.
  - Der bauliche Schallschutz für Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Türen usw.) ist innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass nachfolgende erforderliche resultierende bewertete Schallschutzwerte eingehalten werden.
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | erforderliches resultierendes Schallschutzwert für Aufenthaltsräume in dB |
|------------------|--------------------------------------|---|
| II               | bis 60                               | 30  |
| III              | 61 bis 65                            | 35  |

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

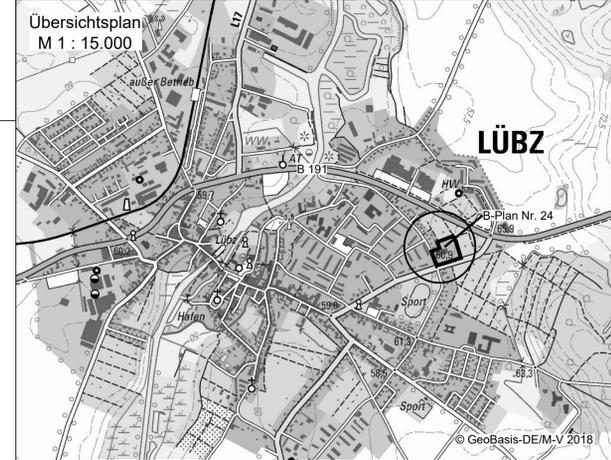
**Hinweise**

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Funde 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.

Zwischen Blücherstraße und NORMA - Markt verlaufen Telekommunikationslinien zur Versorgung des Marktes, die bei Erdarbeiten zu erhalten und zu sichern sind.

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

- Beginn der Baufeldfreimachung vom 1. September bis 15. März.
- Bei Umbauten oder Erweiterungen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des §44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.
- 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 anfassend! (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 Fledermäusen 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 raue 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 verteilte Tiere zu übergeben. Bei Vorkommen sind 2 Fledermausausdachteile 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:	
<b>geänderter Entwurf:</b>	<b>November 2019</b>
geänderter Entwurf:	März 2019
Entwurf:	September 2018
<b>Planungsstand</b>	<b>Datum:</b>

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

Kartengrundlage: Flurkarte Gemarkung Lüz; Flur 18  
 Auftragnehmer: Stadtplanerin Dipl.-Ing. Gudrun Schwarz  
 Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung  
 Architekt: RAS ARCHITECTEN + BERATUNGS INGENIEURE  
 Dipl.-Ing. Joachim K. W. Böhmer  
 Bürgerstraße 22, 19433 Wismar  
 Tel. 03863 / 5007  
 Fax 03863 / 5008  
 Zeichner: Dipl.-Ing. Frank Ortall  
 Bürgergemeinschaft Stadt- und Landschaftsplanung  
 Dipl.-Ing. Ortall / Dipl.-Ing. G. Schwarz - G. Ortall  
 Tel. 03863 / 5007  
 Fax 03863 / 5008  
 Maßstab 1 : 500