

STADT GADEBUSCH
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



BEBAUUNGSPLAN NR. 28

**„SONDERGEBIET EINZELHANDEL UND VERWALTUNG,
RATZEBURGER CHAUSSEE“, TEILBEREICH 2**

Begründung

Entwurf

September 2023

BEBAUUNGSPLAN NR. 28

„SONDERGEBIET EINZELHANDEL UND VERWALTUNG, RATZEBURGER CHAUSSEE“, TEILBEREICH 2

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	2
1.1	Anlass der Planaufstellung	2
1.2	Teilbereich 1 und 2	2
1.3	Verfahren und Planungsgrundlagen	2
1.4	Rechtsgrundlagen	4
2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	4
3.	Plangebiet	7
3.1	Lage und Geltungsbereich	7
3.2	Bestand.....	7
4.	Planinhalt Teilbereich 2	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.4	Anbauverbotszonen.....	10
4.5	Verkehrerschließung	10
4.6	Technische Ver- und Entsorgung	11
4.7	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO	12
4.8	Immissionsschutz.....	13
4.9	Örtliche Bauvorschrift	17
5.	Sonstiges	17
6.	Umweltbelange	19
6.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	21
6.2	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen.....	22
6.3	Eingriffsbewertung.....	24
6.4	Baumschutz.....	29
6.5	Maßnahmenbeschreibung.....	32

Gesonderter Teil: Umweltbericht

Anlagen: Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Rostock, 19.07.2023
Baugrundbeurteilung und Orientierende Altlastbewertung mit Aushub- und Verfüllkonzept, GIG, Stralendorf, 09.06.2023
Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen, 01.07.2022
Plan Biotopkartierung

Rote Textteile kennzeichnen Präzisierungsbedarf.

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind die geplanten baulichen Entwicklungen der Stadt Gadebusch auf der Fläche des ehemaligen Mischwerkes im Südwesten der Ortslage.

Die ursprüngliche Planungsabsicht der Stadt bestand darin, auf den brachliegenden Flächen die Neuerrichtung eines Verbrauchermarktes, eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Verwaltungsgebäudes der Polizei zu realisieren. Damit sollte einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet sowie den Anforderungen der Polizei an dringend benötigte Verwaltungsräume Rechnung getragen werden. Im weiteren Planungsverlauf zum Vorentwurf beabsichtigte die Stadt, auf der Fläche neben der Polizei auch die Rettungswache anzusiedeln, die ebenfalls neue räumliche Bedingungen benötigt. Die Stadt Gadebusch setzte im Vorentwurf ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Verwaltung“, in dem die Planvorhaben zulässig sind, fest.

1.2 Teilbereich 1 und 2

Die Stadt Gadebusch konnte im Laufe der Vorentwurfs- und Behördenbeteiligungsphase nicht die nötigen Informationen für die Gemeinbedarfsfläche, die insbesondere für die Berechnung der Versickerungsflächen, die Lage der Gebäude, die Zuwegung und das Schallschutzgutachten notwendig gewesen wären, in Erfahrung bringen. Die Stadt hatte ein großes Interesse, die Planung für den Bau der Versorgungsmärkte im vorgesehenen Zeitrahmen durchzuführen und damit Baurecht zu erlangen. Es ist daher mit sämtlichen Beteiligten die Entscheidung getroffen und mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt worden, den Bebauungsplan in zwei Teilbereiche zu gliedern. Das Verfahren wurde mit dem Teilbereich 1 (Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“) fortgesetzt. Nach der Behörden-, TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf wurde der Abwägungsbeschluss gefasst und die Satzung erarbeitet. Der Satzungsbeschluss ist nach Fertigstellung beider Teilbereiche zu fassen. Der Teilbereich 2 ist die Gemeinbedarfsfläche „Verwaltung“, auf der perspektivisch die Gebäude der Polizei und der Rettungswache Baurecht erlangen sollen. Die Stadt kennzeichnete vorerst in dem Teilbereich 2 ihre Planungsabsicht mit einer grauen Signatur für die Gemeinbedarfsfläche und beabsichtigte die Planung zum Teilbereich 2 fortzusetzen, sobald die Voraussetzungen dafür gegeben waren.

Die Planung für den Teilbereich 2 wurde parallel fortgeführt und es liegt nunmehr der Entwurf für den Teilbereich 2 (Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Verwaltung“) vor.

1.3 Verfahren und Planungsgrundlagen

Der Hauptausschuss der Stadt Gadebusch hat in seiner Sitzung am 07.06.2004 als Eilentscheidung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet „Alte Mischanlage, Ratzeburger Chaussee“ (Beschluss 18/2004) gefasst. Am 18.10.2004 erfolgte die nachträgliche Genehmigung durch die Stadtvertretung. Das Plangebiet umfasste die Flurstücke 2/1, 3/2 und 3/4 der Gemarkung Bauhof, Flur 2. Die Planfläche war als Gewerbefläche vorgesehen. Gleichzeitig wurde für das Gebiet eine Veränderungssperre beschlossen.

Am 22.02.2021 wurde der o. g. Beschluss durch die Stadtvertretung Gadebusch aufgehoben und

ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Bezeichnung wurde entsprechend dem neuen Planungsziel geändert in „Sondergebiet für Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ und der Geltungsbereich wurde erweitert.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Planung der Öffentlichkeit frühzeitig bekannt zu machen. Der Vorentwurf wird dazu öffentlich ausgelegt. Während des Auslegungszeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, die Planung einzusehen und diesbezüglich Anregungen zu äußern. Parallel dazu wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Gesamtgeltungsbereich fand durch Auslegung vom 06.04.2022 bis 11.05.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen im Entwurf für den Teilbereich 2:

- Die Anbindung an die B 104 wird entsprechend der Vorgaben des Straßenbauamtes ausgebildet und mit in den Geltungsbereich des Teilbereiches 2 aufgenommen.
- Die Festsetzungen zu PV-Anlagen und Elektroladesäulen werden konkretisiert.
- Die Festsetzung einer Grünfläche fällt weg.
- Der Löschwasserteich und das Versickerungsbecken werden neu dimensioniert.
- Der Garagenkomplex und weitere Bestandsgebäude werden als künftig fortfallend dargestellt.
- Es wird auf die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze verzichtet.
- Die Ausgleichsmaßnahmen werden berechnet.

Von der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben:

- Bade Estate Capital 2 GmbH & Co.KG
- Edeka Handelsgesellschaft Nord mbH
- Rechtsanwälte Schmidt, von der Osten & Huber

Diese Stellungnahmen betreffen den Teilbereich 2 nicht.

Der in der Folge erarbeitete Entwurf des Bebauungsplans, Teilbereich 2, wurde nach Beschluss der Stadtvertretung am für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurden eingeholt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen in der Endfassung:

-

Von der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben.

-

Über den Abwägungsvorschlag sowie den fertiggestellten Bebauungsplan, Teilbereich 2, in der Endfassung entscheidet die Stadtvertretung.

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, vom 30.03.2021. Er basiert auf dem Höhensystem DHHN 2016 (NHN).

Der Bebauungsplan Nr. 28 besteht aus

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie

- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Anlagen zum Bebauungsplan, Teilbereich 2, sind:

Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Rostock, 19.07.2023

Baugrundbeurteilung und Orientierende Altlastbewertung mit Aushub- und Verfüllkonzept, GIG, Stralendorf, 09.06.2023

Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen, 01.07.2022

Plan Biotopkartierung.

1.4 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

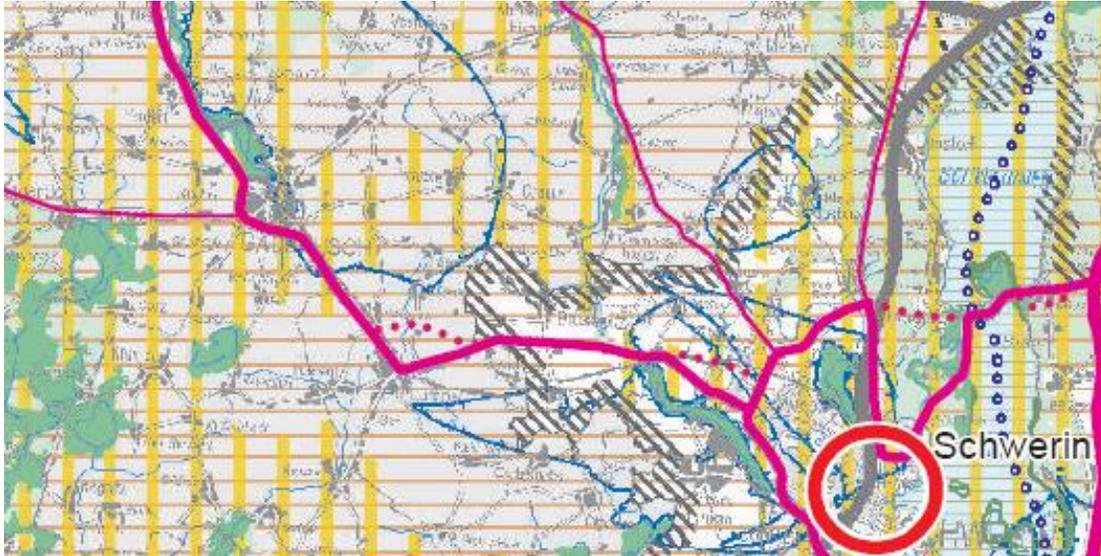
2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016

Nach dem LEP M-V 2016 ist die Stadt Gadebusch dem Mittelbereich des Oberzentrums Schwerin zugeordnet. Gadebusch liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die Siedlungsentwicklung ist auf die zentralen Orte, hier auf Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtungen, zu konzentrieren.



Auszug LEP M-V von 2016

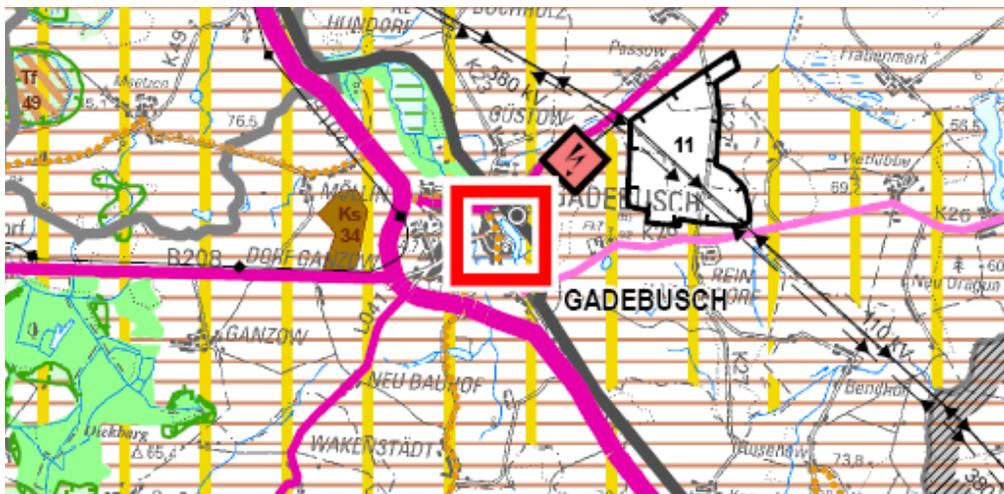
Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011

Mit dem aktuellen RREP WM 2011 werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert.

Gemäß RREP WM 2011 ist die Stadt Gadebusch in der regionalen Siedlungsstruktur als Grundzentrum mit günstiger Wirtschaftsbasis ausgewiesen. Mit ihrem Nahbereich ist die Stadt hinsichtlich der Zentralörtlichkeit dem Mittelbereich Schwerin zugeordnet. Als Grundzentrum hat Gadebusch die Aufgabe, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu sichern und weiterzuentwickeln.

Gadebusch wird weiterhin als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft eingestuft.

Die Stadt wird von den Bundesstraßen 104 und 208 tangiert bzw. durchquert, die überregionale Verbindungen in Richtung Schwerin/Lübeck bzw. Wismar/Ratzeburg herstellen. Diese Straßen sichern die Anbindungen zum Autobahnnetz A 14, A 20 und A 24.



Auszug RREP WM von 2011

Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM), Teilbereich 2

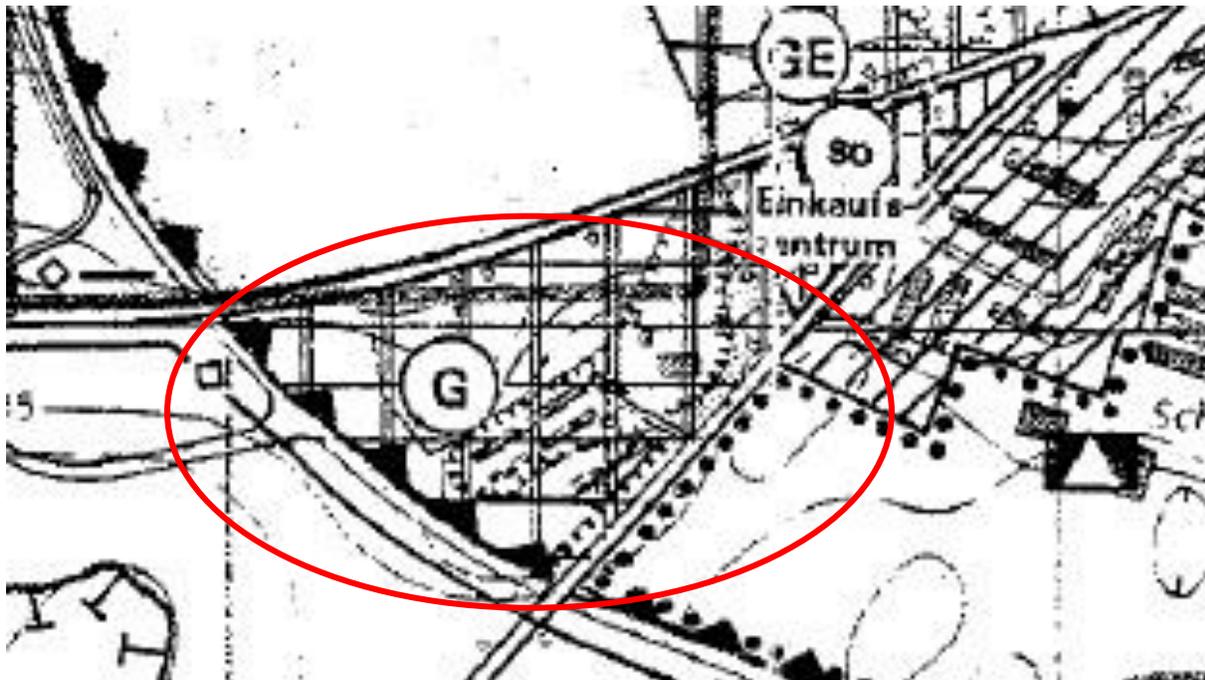
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde durch das AfRL WM nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß RREP WM, LEP M-V und Landesplanungsgesetz M-V (LPIG M-V) bewertet.

In der Stellungnahme wird die Stadt aufgefordert, sich mit dem Punkt 4.1 (4) RREP, der sich auf die gewerblichen Siedlungsflächen in den Zentralen Orten bezieht, auseinanderzusetzen. Zum Wegfall einer Gewerblichen Baufläche wägt die Stadt Gadebusch folgendermaßen ab:

Der in dem Plangebiet ehemals ansässige Gewerbebetrieb hat seinen Standort innerhalb Gadebuschs in ein anderes Bebauungsplangebiet verlegt. Die Darstellung als Gewerbliche Baufläche konnte auch aus diesem Grund an diesem Standort entfallen. Für andere Gewerbebetriebe sind aktuell und perspektivisch an diesem Standort keine Flächen vorzuhalten, da der Bedarf nicht gegeben ist. Die Stadt betrachtet die Ansiedlung von Einzelhandel und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung als dringend geboten. Die Entwicklung eines bisher vorhandenen Einzelhandelsstandortes in Gadebusch blieb seit Jahren erfolglos. Die Standortwahl wurde geprüft und ist im Ergebnis alternativlos.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Gadebusch verfügt seit 1994 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 6. Änderung. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit verstoßen die Planungsziele des Bebauungsplanes gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gadebusch von 1994

3. Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Gadebusch liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, ca. 26 km nordwestlich von Schwerin und ca. 25 km südlich von Grevesmühlen. Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an die Gemeinden Wedendorfersee und Veelböken, im Osten an die Gemeinde Dragun, im Süden an die Gemeinden Lützwitz, Pokrent und Krembz sowie im Westen an die Gemeinde Roggendorf und Holdorf.

Die Verkehrsanbindung besteht über die Bundesstraße 104 in Richtung Schwerin und Lübeck sowie über die Bundesstraße 208 nach Ratzeburg und Grevesmühlen. Die Regionalbahn von Parchim über Schwerin nach Rehna, die einen Haltepunkt in Gadebusch hat, sichert neben Busverbindungen den öffentlichen Personennahverkehr in der Region.

Zum 31.12.2020 hatte die Stadt Gadebusch 5.461 Einwohner (Statistisches Landesamt M-V). Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Buchholz, Dorf Ganzow, Güstow, Hof Ganzow, Möllin, Neu Bauhof, Reinhardtsdorf, Stresdorf und Wakenstädt.

Gesamtgeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 befindet sich im Südwesten der Ortslage Gadebusch und wird begrenzt im Nordwesten von der Landesstraße 041/Ratzeburger Chaussee und daran anschließenden Gewerbeflächen, im Südosten von der Landesstraße 041/Neu Bauhof mit daran anschließender Wohnbebauung sowie im Südwesten von den Bundesstraßen 104 und 208 einschließlich einer Verkehrsinsel und daran anschließenden Flächen für die Landwirtschaft.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,5 ha.

Es werden im Wesentlichen die Flurstücke 2/2, 2/3, 3/1, 3/6 teilw., 3/11, 36/4, 36/5, 36/6 teilw. und 5/3 teilw. der Flur 2, Gemarkung Bauhof, überplant. Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen (Bebauung und Erschließung) erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden. Es gibt geringfügige Erweiterungen im Norden und Süden für die Verkehrsflächen.

Die überplanten Flurstücke befinden sich bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen in Privateigentum und für o. g. zusätzliche Flächen in Landeseigentum.

Teilbereich 2

Der Teilbereich 2 umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Bauhof:

3/6 teilw.

3/11 teilw.

36/6 teilw.

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

3.2 Bestand

Flächennutzung Gesamtgeltungsbereich

Das zu überplanende Gelände ist zu großen Teilen ein ehemaliges Kiesabbaugebiet. Hier befand

sich ein Mischwerk mit entsprechender Bebauung und Bodenversiegelung. Die ehemalige Zufahrt befindet sich im Norden von der Ratzeburger Chaussee aus.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 2021 ist der Geltungsbereich eine nahezu vollständig versiegelte Fläche mit aufwachsender Vegetation. Die Gebäude und baulichen Anlagen des Mischwerks sind zum Teil noch vorhanden.

Im Süden befindet sich ein Garagenkomplex. Dieser wird von der Straße Neu Bauhof erschlossen.

4. Planinhalt Teilbereich 2

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsziele im Plangebiet geschaffen werden. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Im Vorentwurf wurde in dem Gesamtgeltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ sowie Grünflächen festgesetzt.

Mit dem vorliegenden Entwurf zum Teilbereich 2 wird die Fläche des Gesamtgeltungsbereiches überplant, auf der perspektivisch die Gebäude der Polizei und der Rettungswache Baurecht erlangen sollen. Die noch im Vorentwurf festgesetzte Grünfläche ist im Entwurf entfallen, da die Flächen für die Regenwasserversickerung und die Löschwasserversorgung vollständig im Teilbereich 1 angeordnet wurden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem § 9 Abs. 1 Nr. 5 wird für die Errichtung kommunaler Verwaltungsgebäude eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ festgesetzt.

Es sind kommunale Verwaltungsgebäude einschließlich aller für den Betrieb und die Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen und Verkehrsflächen zulässig. Dazu zählt auch eine eventuell notwendig werdende Trafostation.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die hier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung im Plangebiet bestimmt.

Grundflächenzahl

Über die Grundflächenzahl (GRZ) wird festgelegt, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der Grundflächen sind neben den geplanten Hauptgebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche relevant.

Für den Teilbereich 2 wird eine GRZ von maximal 0,8 festgesetzt. Das entspricht dem Richtwert für die Obergrenzen der GRZ für Gewerbegebiete und Sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO (Flächen für den Gemeinbedarf sind kein Baugebiet i.S.d. BauNVO und daher werden

diese vergleichbaren Baugebiete herangezogen) und den geplanten Flächenversiegelungen, die die Art der geplanten Nutzung beansprucht. Eine Überschreitung der GRZ für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist nicht zulässig.

Firsthöhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird des Weiteren bestimmt durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 BauNVO Abs. 2 Nr. 4. Hierfür dienen die Festsetzungen einer maximalen Firsthöhe und eines unteren Höhenbezugspunktes (HP). Dieser ist in der Planzeichnung dargestellt. Oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches.

Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird in der Gemeinbedarfsfläche gemäß § 18 BauNVO die Firsthöhe mit maximal 13,00 m über dem unteren Höhenbezugspunkt festgesetzt. Als unterer Höhenbezugspunkt wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) festgesetzt, die in der parallel erfolgten Erschließungsplanung vorgeschlagen und für die Berechnung angesetzt wurde.

Für die Verwaltungsgebäude der Rettungswache und der Polizei wird festgesetzt:

- OKFF 48,10 DHHN 2016.

Zusätzlich wird die Anzahl der Vollgeschosse in der Gemeinbedarfsfläche mit III als Höchstmaß festgesetzt.

Ein Überschreiten der maximal zulässigen Firsthöhe durch betriebstechnische Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder PV-Anlagen, ist im Teilbereich 2 nicht zulässig. Die geplanten PV-Anlagen werden aufgrund ihrer Größe und Neigung die Firsthöhen nicht überschreiten. Gleiches gilt für sonstige technische Anlagen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Durch Festsetzung der Bauweise können die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken im Hinblick auf den seitlichen Grenzabstand, die Hausform und die Länge der Gebäude gesteuert werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Es gelten die Abstandsvorschriften der LBauO M-V.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch eine Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO definiert, die von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden darf. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach LBauO M-V einzuhalten.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in den Anbauverbotszonen und in der Abstandsfläche zum Teilbereich 1 nicht zulässig sind.

4.4 Anbauverbotszonen

Gemäß § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz M-V (StrWG-MV) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen i.S.d. Landesbauordnung M-V an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung stehen diesen baulichen Anlagen gleich. Die sogenannte Anbauverbotszone ist eine nachrichtliche Übernahme nach StrWG-MV und wird daher gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme in der Legende zur Planzeichnung dargestellt.

An der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze befinden sich die Anbauverbotszonen der Landesstraße 041 (L041). An der westlichen Plangebietsgrenze befindet sich die Anbauverbotszone der Bundesstraße 104.

4.5 Verkehrserschließung

Das Gesamtplangebiet wird begrenzt

- im Nordwesten von der Landesstraße 041/Ratzeburger Chaussee,
- im Südosten von der Landesstraße 041/Neu Bauhof und
- im Südwesten von der Bundesstraße 104.

Das Straßenbauamt Schwerin (SBA) teilt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes u. a. Folgendes mit:

1. Das SBA hat im Juni 2021 dem Antrag des Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamtes auf Anbindung an die B 104 zugestimmt und die für die Ausbildung der Anbindung erforderlichen Parameter definiert. Danach sind die Abbiegeradien als dreiteilige Korbbögen mit Hauptbogenradius $RH = 12,00$ m bzw. $RH = 10,00$ m auszuführen. Die vorhandene Lichtsignalanlage ist an die neue Knotengeometrie anzupassen. Dies ist allerdings nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Der Anbindung des 3,5 m breiten Ausfahrstreifens aus der Gemeinbedarfsfläche an die L 041 „Ratzeburger Chaussee“ wird aus technischen Gründen nicht zugestimmt.

Abwägung der Stadt zu 1.:

Eine Erschließungsplanung einschließlich aller Prüfungen durch und Abstimmungen mit dem SBA wird parallel zur Bauleitplanung durch das Ingenieurbüro Leirich (IBL) Schwerin erarbeitet. Mit dieser Erschließungsplanung wird ein verkehrsgerechter Ausbau der Verkehrsflächen gewährleistet bei gleichzeitigem Nachweis, dass alle vom SBA geforderten Radien eingehalten werden.

Abwägung der Stadt zu 2.:

Es ist durch das IBL nachgewiesen worden, dass es technisch möglich ist, die vorhandene Schutzeinrichtung umzubauen bzw. das an die L041 anschließende Gelände so umzuformen, dass keine passiven Schutzeinrichtungen mehr notwendig werden. Somit wird die Anbindung technisch gelöst. In den Planunterlagen zur Erschließungsplanung wird die bestehende passive Schutzeinrichtung an der L041 mit ihren verschiedenen Bauformen nachrichtlich dargestellt.

Die beiden geplanten Verwaltungsgebäude werden von der Bundesstraße 104 erschlossen.

Richtung Ratzeburger Chaussee sind weiterhin eine Fahrspur für die Rettungsfahrzeuge der geplanten Rettungswache und eine Mitarbeiterzufahrt vorgesehen.

Die Zufahrt von der Bundesstraße 104 wird mit den durch das SBA vorgegebenen Radien hergestellt.

Die Lichtsignalanlage an dem zu erweiternden Knoten der Bundesstraßen 104 und 208 sowie der Zufahrt zum Plangebiet ist anzupassen und für die Nutzung durch Einsatzfahrzeuge technisch auszustatten.

Zur Sicherstellung der Brandbekämpfung sind die Zufahrten zu den Gebäuden für Feuerwehrfahrzeuge ständig freizuhalten.

4.6 Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Für alle Ver- und Entsorgungsleitungen und die Telekommunikationslinien der Telekom sind geeignete und ausreichende Trassen für die Verlegung und spätere Unterhaltung vorzusehen.

Trinkwasser

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWaG) für den Zweckverband Radegast. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren und es ist eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

Abwasser

Die Stadt Gadebusch hat die Abwasserbeseitigungspflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Radegast übertragen. Die Abwasserentsorgung erfolgt in der Ortslage Gadebusch zentral. Für die gewerblichen Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Löschwasser

Es ist im Südosten des Gesamtplangebietes ein Löschwasserteich geplant. Dieser wird entsprechend den Regelwerken ausgebildet. Das wird mit der Erschließungsplanung im weiteren Verfahren nachgewiesen. Damit ist der Grundschutz mit einer Kapazität von 96 m³/h gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 gewährleistet.

Regenwasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine wasserwirtschaftliche Anlage im Teilbereich 1. Im Teilbereich 2 sind zusätzlich Versickerungs- und Verdunstungsmulden geplant.

In der Baugrundbeurteilung und Orientierenden Altlastbewertung mit Aushub- und Verfüllkonzept, GIG Ingenieurgeologie GmbH, Stralendorf, 09.06.2023, werden detaillierte Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens gemacht. Diese sind in der Erschließungsplanung zu beachten.

Versickerungskonzept für den Gesamtgeltungsbereich

Das Niederschlagswasser soll in einer Versickerungsfläche im Süden des Plangebietes im Teilbereich 1 versickern. Die Vorreinigung des anfallenden Regenwassers wurde nach den entsprechenden Regelwerken berechnet. In der Baugrundbeurteilung der GIG Ingenieurgeologie GmbH, Stralendorf, 29.03.2022, sind im Bereich des Versickerungsbeckens aufgefüllte Sande dokumentiert, die stark durchlässig sind. Mit der Planung/Berechnung des Versickerungsbeckens wurde die Versickerungseignung nachgewiesen. Die hier anstehenden Auffüllböden weisen keine bzw. keine relevanten Schadstoffbelastungen auf und können daher sofern sie für eine Versickerung geeignet sind im Sohlbereich des Beckens verbleiben. Lokal im Sohlbereich des Beckens anstehende Schluffe müssen teilweise ausgetauscht werden um die Versickerungsfähigkeit auf gesamten Sohlfläche zu gewährleisten.

Die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Einleitgenehmigung für den Gesamtgeltungsbereich wurde beim Landkreis beantragt. Diese muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

Gas/Wärme

Ein Anschluss an die zentrale Wärmeversorgung (Erdgas) ist möglich. In der Ratzeburger Chaussee und in der Straße Neu Bauhof befinden sich Gasleitungen der HanseGas GmbH.

Elektroenergie

Derzeit liegt im Plangebiet kein leistungsfähiges Stromnetz vor. Die Bereitstellung von Elektroenergie durch die WEMAG AG ist nach entsprechender Erschließung jedoch möglich. Die Erschließung ist separat bei der WEMAG Netz GmbH zu beantragen. Im Zuge der Planung sind Kabeltrassen und ein möglicher Trafostationsstandort (4 x 6 m) zu berücksichtigen.

Im Plangebiet und in der Ratzeburger Chaussee an das Plangebiet angrenzend befinden sich Kabelanlagen der WEMAG Netz GmbH. Diese müssen ggf. umverlegt werden. Für die geplante Erschließung sowie eine mögliche Kabelumlegung ist bei der WEMAG Netz GmbH ein separater Antrag zu stellen. Dieser Antrag sollte 12 Monate vor Baubeginn gestellt werden.

Die Stadt Gadebusch setzt sich für die Erzeugung und den Einsatz erneuerbarer Energien ein. Daher werden im Bebauungsplan unter Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien Festsetzungen getroffen, die sich an dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 18.03.2021 orientieren:

Auf den Dächern der Hauptgebäude in der Fläche für den Gemeinbedarf sind PV-Anlagen in einer Größenordnung zu installieren, die gewährleistet, dass durch die Nutzung von Strom aus erneuerbarer Energie (hier Sonnenenergie) der Wärme- und Kälteenergiebedarf der Hauptgebäude zu mindestens 20 % gedeckt wird. Das wird in Absprache mit den zukünftigen Eigentümern der Verwaltungsgebäude mit der Festsetzung realisiert, dass auf 30 % der Dachflächen der Hauptgebäude in der Gemeinbedarfsfläche PV-Anlagen zu installieren sind.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation durch die DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH (Telekom) und andere Anbieter ist möglich.

Abfall

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

4.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen und Stellplätze in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt,

dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in den Anbauverbotszonen und in der Abstandsfläche zum Teilbereich 1 nicht zulässig sind.

Hinsichtlich der Anbauverbotszonen erfolgten Absprachen mit dem SBA Schwerin, wonach sich das Anbauverbot auf Hochbauten bezieht. Unüberdachte Stellplätze sind daher zulässig.

Die Anordnung der Stellplätze kann entsprechend der Nutzung unter Berücksichtigung der Feuerwehzufahrten erfolgen. Es wird daher im Entwurf auf die Festsetzung von Flächen für Stellplätze verzichtet.

In der Gemeinbedarfsfläche „Verwaltung“ ist mindestens ein Stellplatz je 30 m² Nutzfläche zu schaffen, mindestens sind jedoch drei Stellplätze zu schaffen.

Die Stadt Gadebusch setzt sich für das Schaffen von Infrastruktur für Elektromobilität ein. Daher wird festgesetzt, dass mindestens jeder dritte Stellplatz in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität vorzurüsten ist, es sind jedoch mindestens zwei Ladesäulen mit jeweils zwei Ladepunkten zu errichten. Eventuell notwendige zahlenmäßige Ergänzungen werden im Städtebaulichen Vertrag geklärt.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

4.8 Immissionsschutz

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich folgende Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden und Bestandsschutz genießen:

Bezeichnung	ETRS89UTMZone33	
	Rechtswert	Hochwert
Getreideumschlagsanlage	33244385	5956322
Sprengschutzmattenherstellungsanlage	33244297	5956482
Räucheranlage in Gadebusch	33244516	5956107
Schlachtbetrieb Möllin	33241160	5957941
Schießplatz Wakenstädt	33243660	5954551
Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen - Behandlung in Form von Sieben, Shreddern und Klassieren -	33242550	5957100

Die TSB Tiefbau GmbH (Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen) ist nicht mehr in Betrieb. Die Emissionen der anderen Anlagen sind auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet nicht relevant.

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich folgende Windkraftanlagen im Genehmigungsverfahren, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz beantragt wurden.

ETRS89UTMZone33				
Bezeichnung	Status	Typ	Rechtswert	Hochwert
WKA 1	beantragt	Vestas V162	33244118	5955240
WKA 2	beantragt	Vestas V162	33244132	5954855
WKA 3	beantragt	Vestas V162	33244337	5954385

Schallschutz

Im Zuge der Vorabstimmung der Planung mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg hat der Sachbereich Immissionsschutz mitgeteilt, dass eine Lärmprognose für das Gesamtvorhaben erforderlich ist. Es bestehen bereits zahlreiche Vorbelastungen in dem Gebiet (Sportplatz, Gewerbegebiet, Landes- und Bundesstraßen). Die Wohnbebauung in der Rosa-Luxemburg-Straße und Heinrich-Heine-Straße befindet sich in ca. 130 m bzw. 270 m Entfernung.

Auswertung der Schalltechnischen Untersuchung

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom TÜV Nord, Rostock, 19.07.2023, für den Teilbereich 2 durchgeführt, die im Folgenden ausschnittsweise zitiert wird.

Zu untersuchen waren die nutzungsbedingten Geräusche innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch die geplante Rettungswache und Polizeiverwaltung sowie die Geräuschimmissionen im Plangebiet durch Straßenverkehr und umliegende Gewerbeflächen.

- Schallquellen außerhalb des Plangebietes Teilbereich 2:
 - Straßenverkehrslärm (L 041, B104, B 208)
 - Gewerbelärm (vor allem durch den großflächigen Einzelhandel Teilbereich 1)
 - Sportplatz (nicht relevant)

- Schallquellen innerhalb des Plangebietes Teilbereich 2:
 - Fahrverkehr (inklusive Einsatzfahrten)
 - Parkplätze (inklusive E-Ladesäulen)
 - haustechnische Anlagen (inklusive Absauganlage)
 - Waschstraße der Rettungswache
 - Einsatz des Folgetonhorns (selten)

- Immissionsorte
 - IO 1 Ratzeburger Chaussee 7 / Büro
 - IO 2 Rosa-Luxemburg-Straße 41a / WH 1. OG
 - IO 3 Rosa-Luxemburg-Straße 47 / WH 3. OG
 - IO 4 Rosa-Luxemburg-Straße 42 / WH 3. OG
 - IO 5 Ratzeburger Chaussee 23 / Büro 1. OG
 - IO 6 Gepl. Lidl, Teilfläche 1 / Büro EG

Die prognostizierten Berechnungsergebnisse werden an Hand der Maßstäbe der DIN 18005-1/1/ bzw. der TA Lärm /2/ beurteilt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf „Verwaltung“ wird, da das Wohnen ausgeschlossen ist, in dieser Untersuchung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BAuNVO betrachtet. Diese dienen nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Beurteilung Straßenverkehrslärm

Der Tages-Orientierungswert der DIN 18005-1, Beiblatt 1 /6/ für Verkehrslärm in einem Gewerbegebiet von 65 dB(A) wird um bis zu 3 dB überschritten. Der Nacht-Orientierungswert der DIN 18005-1, Beiblatt 1 /6/ für Verkehrslärm in einem Gewerbegebiet und der Nacht-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV werden überschritten, jedoch aufgrund der fehlenden Wohnnutzung im Gebiet nicht weiter betrachtet. Zu schutzbedürftigen Räumen innerhalb der Verwaltungsgebäude gehören u. a. Büroräume, für die nachts nur der Schutzanspruch der Tageszeit anzusetzen ist. Im Regelfall ist für Immissionspunkte innerhalb des Teilbereiches 2, die nicht dem Schlafen dienen, ein Immissionsrichtwert Tag/Nacht = 65 dB(A) zu Grunde zu legen.

Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen.

Beurteilung Gewerbelärm

Der vergleichsweise herangezogene Tages-Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) wird durch die Emissionen der Teilfläche 1 um mindestens 12 dB unterschritten. Auch in Verbindung mit den Emissionen des Gewerbegebiets nördlich der Teilfläche 2 ist davon auszugehen, dass der Wert von 65 dB(A) sicher im gesamten Teilbereich 2 unterschritten wird.

Es sind keine Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen.

Beurteilung Emissionen aus dem Teilbereich 2

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten tags um mindestens 25 dB und nachts um mindestens 11 dB unterschritten werden. Die Immissionsorte liegen nicht im Einwirkungsbereich der geplanten Nutzung i.S.d. TA Lärm.

Es sind keine Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen.

Schallschutzmaßnahmen

Als mögliche Schallschutzmaßnahmen, abzustellen auf zu schützende Räume bzw. zu schützende Nutzungen und Außenwohnbereiche, kommen im Rahmen der städtebaulichen Planung daher folgende Maßnahmen in Betracht:

1. Trennungsgebot (§ 50 BImSchG), wonach schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete oder sonstige schutzwürdige Gebiete durch eine entsprechende Trennung konfligierender Nutzungen zu vermeiden sind, z. B. durch eine Vergrößerung der Abstände zwischen der Geräuschquelle und der schutzbedürftigen Nutzung „soweit wie möglich“. Die Regelung begründet keinen generellen Vorrang vor anderen abwägungsrelevanten Belangen.
Im vorliegenden Fall sind Nutzungen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung geplant. Eine örtliche Nähe zu größeren Straßen ist gewünscht, da so bei Einsätzen Anfahrtszeiten minimiert werden. Eine Verlegung des Standortes ist nicht zielführend.
2. Realisierung aktiver Schallschutzvorkehrungen innerhalb des Plangebietes durch Abschirmung auf dem Ausbreitungsweg (z. B. das Aufschütten von Lärmschutzwällen oder der Bau von Lärmschutzwänden „nach dem Stand der Technik“). Dabei ist hier allerdings zu beachten, dass auch besondere städtebauliche Gründe einen Verzicht auf aktiven Lärmschutz ausnahmsweise rechtfertigen können.

Im vorliegenden Fall ist eine Schallabschirmung durch eine Schallschutzwand entlang der B 104 denkbar. Allerdings sind die Überschreitungen an den Grundrissen der geplanten Gebäude so gering, dass die Kosten den Nutzen vermutlich übersteigen würden.

3. Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im Bereich der schutzbedürftigen Nutzung bei Verkehrslärm. In Betracht kommen insbesondere Festsetzung von Schalldämm-Maßen für Außenbauteile der Fassaden der schutzbedürftigen Räume.

Bei geringen Überschreitungen werden die Anforderungen an den Schallschutz häufig schon durch die üblichen Bauausführungen erfüllt.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden aus der Summe der Teilpegel Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm gebildet. Da durch Gewerbelärm keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind, wird gemäß dem Kapitel 4.4.5.6 der DIN 4109-2 /7/ der Tages-Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete zugrunde gelegt. Der Sportlärm wird als irrelevant eingestuft. Auf dieser Grundlage wurden für die Höhen 4 m und 13 m je eine Rasterlärnkarte (maßgeblicher Außenlärmpegel) berechnet. Auf einer Höhe von 4 m ergeben sich innerhalb der Baugrenzen maßgebliche Außenlärmpegel L_a zwischen 74 dB(A) und 70 dB(A). Im Bereich der geplanten Gebäude ergeben sich Pegel zwischen 72 dB(A) und 71 dB(A). Auf einer Höhe von 13 m ergeben sich innerhalb der Baugrenzen maßgebliche Außenlärmpegel L_a zwischen 75 dB(A) und 70 dB(A). Im Bereich des geplanten Polizeigebäudes ergeben sich Pegel zwischen 74 dB(A) und 71 dB(A). Die Rasterlärnkarten stellen im weiteren Verfahren die Schnittstelle für den Architekten dar, um den erforderlichen baulichen Schallschutz der Außenbauteile planen zu können. Es ist zu beachten, dass ohne Kenntnis der konkreten baulichen Verhältnisse aus den resultierenden Außenlärmpegeln L_a nicht auf die erforderlichen resultierenden Bauschalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile einer Fassade und demzufolge auch nicht auf die Schallschutzklassen für in Außenbauteilen vorhandene Fenster geschlossen werden kann. Hierfür bedarf es der Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumgröße sowie der konkreten Fassadengestaltung. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass im Sinne des Angebots-Bebauungsplans die Abschirmung durch die geplanten Gebäude nicht berücksichtigt wurde. Daher sei an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass an lärmabgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) reduziert werden darf.

Vorschlag für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan

Für die Aufnahme der beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden die folgenden Vorschläge unterbreitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in Abhängigkeit vom Bebauungsentwurf durch die Eigenabschirmung von Gebäuden an abgewandten Fassadenseiten deutlich geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz als bei den hier vorgenommenen Berechnungen bei freier Schallausbreitung ergeben können. Es sollte daher entsprechend dem letzten Absatz des Festsetzungsvorschlages im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Nachweisführung dieser Anforderungen unter Berücksichtigung des konkreten Bebauungsentwurfes ermöglicht werden.

1. Schallschutz von Aufenthaltsräumen

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2:2018-01 zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-2:2018-01 erfüllen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) für neue Gebäude sind im Abs. 7.1 der Norm DIN 4109-1:2018 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen festgelegt. In Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach der darin genannten Gleichung (6)

Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile.
>> Die Stadt Gadebusch verzichtet auf den DIN-Bezug in den Festsetzungen, da die Verfügbarkeit der DIN-Normen nicht sichergestellt werden kann.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde durch Linien mit beigefügten Angaben in dB(A) darzustellen. >> Darauf wird in der Planurkunde verzichtet und stattdessen wird die Fläche innerhalb der Baugrenze als Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes umgrenzt. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist dem Gutachten zu entnehmen.

2. Schallschutz von Ruheräumen

Für Ruhezimmer, die ausschließlich Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln $L_r > 45$ dB(A) aufweisen, sind zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten und die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

3. Ausnahmen

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z. B. bei Passivhausbauweise) hergestellt wird.

4.9 Örtliche Bauvorschrift

Dächer, Werbeanlagen in der Fläche für Gemeinbedarf „Verwaltung“

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 1 - 30° auszubilden. Das entspricht den Hochbauplanungen für die geplanten Verwaltungsgebäude. Damit können das Nutzungsziel erreicht und die Installation von PV-Anlagen auf dem Dach gewährleistet werden.

Nicht freistehende Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig.

Blinklichter in Werbeanlagen und sich drehende 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.

5. Sonstiges

Bau- und Bodendenkmale

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind in dem Plangebiet keine Bau- und Bodendenkmale vorhanden. Sollten sich während der Erschließung Anzeichen dafür ergeben, sind die Hinweise auf dem Plan zu beachten.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Boden-

schutzgesetzes bekannt. Sollten sich während der Erschließung Anzeichen dafür ergeben, sind die Hinweise auf dem Plan zu beachten. Altlasten sind bisher nicht nachgewiesen worden.

Eine Baugrundbeurteilung und Prüfung des Plangebietes auf Schadstoffe erfolgte in der Baugrundbeurteilung und Orientierenden Altlastbewertung mit Aushub- und Verfüllkonzept durch das Büro GIG Ingenieurgeologie GmbH, Stralendorf, 09.06.2023.

Die im Rahmen der Orientierenden Altlastbewertung durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG §2 Abs.3.

Der Aushub sollte bei unterschiedlicher umwelttechnischer Einstufung und, sofern ein Wiedereinbau außerhalb von Bauwerken geplant ist, chargenweise erfolgen, um eine unter umwelttechnischen und geotechnischen Gesichtspunkten fachgerechte Wiederverwendung der Böden bei der im östlichen Teil des B-Plangebietes geplanten Geländemodellierung gewährleisten zu können. Beim Aushub anfallender grober Bauschutt ist zu separieren und sollte getrennt entsorgt werden.

6. Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

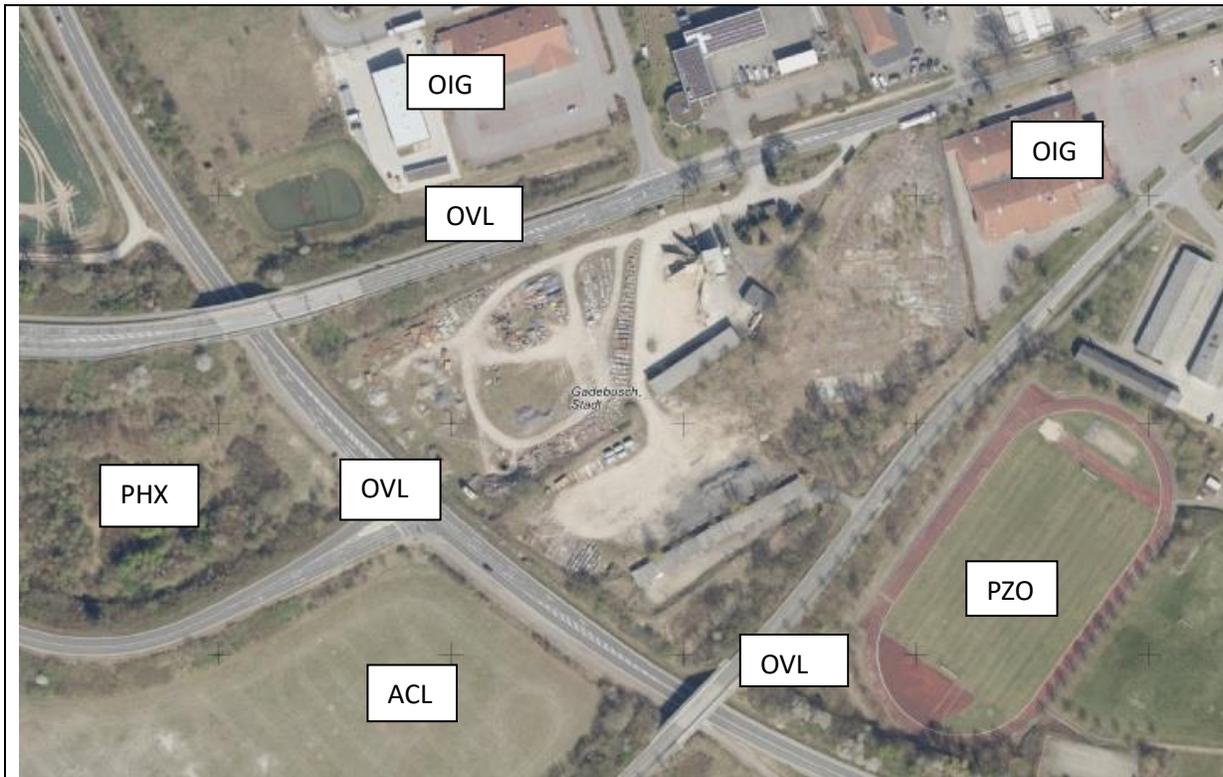


Abbildung 1 umgebende Biototypen (Bildquelle: GAIA MV, Abfrage vom 16.11.2021)

Angrenzend:

- Norden: OVL Landesstraße L041 mit BBA (keine aufgelöste Allee / BAS) und OIG Gewerbegebiet
- Osten: Teilbereich 1, anschließend OVL Landesstraße L041 mit BRR und PZO Sportplatz (inkl. versiegelter Flächen) / OIG (REWE)
- Süden: OVL B104 und OVL Landesstraße mit BRR
- Westen OVL B104 und ACL Acker / PHX Verkehrsgrün in Auffahrt B104/208



Abbildung 2 Auszug Teilbereich 2 - Biotoptypen auf Grundlage der Vermessung

Im Geltungsbereich:

- Einzelbäume, auch nach § 18 NatSchAG geschützt
- Gewerbegebiet / mit Baulager inkl. befestigte Flächen
- Brache der Siedlungsflächen inkl. Garagenkomplex
- Siedlungsgehölz aus heimischen Arten / Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- Ruderales Staudenflur frischer Standorte

Der zu überplanende Standort wird, inkl. der ehemaligen Abbaugrube, seit mindestens 1991 als Gewerbebestandort / Garagenkomplex genutzt. Die Gehölze aus überwiegend einheimischen Arten befinden sich innerhalb der Strukturen und entsprechen damit nicht einer Definition Feldgehölz.



Abbildung 3 Luftbild 1991 (Quelle: GAIA MV, Abfrage vom 16.11.2021)

6.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Nationale Schutzgebiete

im 1 km Umkreis

⇒ Keine

Natura 2000-Gebiete

• im 2 km Umkreis

⇒ keine

gesetzlich geschützte Biotope

im Geltungsbereich / im 50 m Wirkradius / im 200 m Wirkradius

⇒ keine

Alleen und Baumreihen nach § 19 NatSchAG M-V

im 50 m Wirkradius

⇒ L041

6.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Folgende Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind vorgesehen:

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen i.S.d. des BBodSchG oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises darüber Mitteilung zu machen.

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

Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der Zuordnungswert Z0 der LAGA einzuhalten.

Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und, soweit im Umfang möglich, zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut oder mit anderem Oberboden überschüttet wird.

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o. dgl. Sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.

Abtragsmaterialien sind nach LAGA M20 mit Probennahme nach LAGA PN98 bzw. der Nachfolgeregelung EBV zu deklarieren. Der Verbleib von Abtragsmaterialien ist auf Anforderung, spätestens aber 3 Monate nach Nutzungsbeginn, nachzuweisen.

Der Aushub sollte bei unterschiedlicher umwelttechnischer Einstufung und sofern ein Wiedereinbau außerhalb von Bauwerken geplant ist, chargenweise erfolgen, um eine unter umwelttechnischen und geotechnischen Gesichtspunkten fachgerechte Wiederverwendung der Böden bei der im Teilbereich 1 geplanten Geländemodellierung gewährleisten zu können.

Beim Aushub anfallender grober Bauschutt ist zu separieren und sollte getrennt entsorgt werden.

Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sind zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen herzustellen.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Beim Ausbau von mineralischen Baustoffen und beim Einbau von Recyclingmaterial oder Unterboden ist die Ersatzbaustoffverordnung zu berücksichtigen.

Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.

Lagerung, Abfüllen und Umschlag (LAU-Anlagen) sowie das Herstellen, Behandeln und Verwenden (HBV-Anlagen) von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.

Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft auch auf eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die Hinweise entsprechend Artenschutzgutachten sind zu beachten:

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Eine Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar statthaft (vgl. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG). Sollten im Zuge von Gehölzrodungen dauerhaft geschützte Lebensstätten i.S.d. § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG verlorengehen, ist ein vorgezogener Ersatz vorzunehmen (CEF-Maßnahmen). Die Zerstörung der Ursprungsquartiere darf erst erfolgen, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Ersatzquartiere von entsprechenden Arten angenommen wurden (vgl. § 44 (5) Nr. 3 BNatSchG). Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, ist ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben/Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen und in sichere Gefilde zu entlassen sind.

Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Nordwestmecklenburg).

Für die zu rodenden Bäume ist teilweise ein gesonderter Ausnahmeantrag für die Fällung zu stellen. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen/Beeinträchtigungen richten sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

6.3 Eingriffsbewertung

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Bilanzierung wurde nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) erarbeitet. Die Nummerierung entspricht der Nummerierung der HzE in der Neufassung von 2018.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden. Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt. Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf). Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG M-V herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1 Wertstufenermittlung

CODE	Biotoptyp	Wertstufe	Biotopwert
O	Gebäude	0	0
OVL	Straße	0	0
OVU/ PEU	teilversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation	1	1,5
OVU	Weg teilversiegelt	0	0,8
OVP	Versiegelte Freifläche	0	0
OSD	Lagerplatz	0	0,8
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten	1	1,5
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2	3
RHU	Ruderale Staudenflur frischer Mineralstandorte	2	3

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 2 Lagefaktoren

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 3 Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp	Lage	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Lage- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	80%	zusätzliche Versiegelung
O	Gebäude	173	0	0,75	0,00	138,4	
OSD	Lagerplatz	7430	0,8	0,75	4.458,00	5.944,0	5.944,0
OVL	Straße	567	0	0,75	0,00	453,6	
OVP	Versiegelte Freifläche	156	0	0,75	0,00	124,8	
OVU	unversiegelte Freifläche	322	0,8	0,75	193,20	257,6	257,6
OVU/PEU	unversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation	998	1,5	0,75	1.122,75	798,4	798,4
PEG	Artenreicher Zierrasen	103	1,5	0,75	115,88	82,4	82,4
PHX	Siedlungsgehüsch aus heimischen Baumarten	1116	1,5	0,75	1.255,50	892,8	892,8
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	422	3	0,75	949,50	337,6	337,6
RHU	Ruderales Staudenflur frischer Mineralstandorte	981	3	0,75	2.207,25	784,8	784,8
	Summe	12.268,00			10.302,08	9.814,4	9.097,6

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen.. (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)..

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Es sind keine Biotope bis in eine Entfernung von 50 m / 200 m zu berücksichtigen bzw. Beeinträchtigungen einzustellen.

Tabelle 4 Funktionsbeeinträchtigung von (Wert-) Biotopen

Biototyp	Fläche [m ²] des betroffe- nen Bio- toptyps	Bio- top- wert	Wirk- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchti- gung [m ² EFÄ]
----------	--	----------------------	-----------------	---

Keine

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung..

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen. Die Versiegelung von teilversiegelten Flächen wird mit 0,3 bewertet.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Für die Gemeinbedarfsfläche wird mit einer GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ohne Überschreitung gerechnet.

Tabelle 5 Versiegelung

Biotop	überbaute Fläche in m ²	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]
OSD	5.944,00	0,3	1.783,20
OVU	257,60	0,3	77,28
OVU/PEU	798,40	0,3	239,52
PEG	82,40	0,5	41,20
PHX	892,80	0,5	446,40
PWX	337,60	0,5	168,80
RHU	784,80	0,5	392,40
	9.097,60		3.148,80

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs.

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6 multifunktionaler Kompensationsbedarf

Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions-beeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
10.302,08	0,00	3.148,80	13.450,88

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen / Korrektur Kompensationsbedarf.

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt (Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen ist der Anlage 6 der HzE zu entnehmen).

Tabelle 7 kompensationsmindernde Maßnahmen

Fläche der kompensationsmindernden Maßnahme	Wert der kompensationsmindernden Maßnahme incl. 0,5 Entsiegelungszuschlag	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]
Keine			

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs.

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich. Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8 additiver Kompensationsbedarf

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m ² EFÄ]
13.450,88	0,00	13.450,88

3. Bewertung von befristeten Eingriffen.

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Es werden keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Es wird auf ein Ökokonto zurückgegriffen.

Tabelle 9 Kompensationsmaßnahme

Lage	Fläche der Maßnahme [m ²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m ² KFÄ]
keine				

4.3 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Keiner

4.4 Entsigelungszuschlag

keiner

4.5 Lagezuschlag

keiner

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Es sind Störquellen einzustellen.

5. Gesamtbilanzierung

EFÄ	KFÄ	Bilanz
13.450,88	0,00	-13.450,88

Im Ökokonto „Ackerumwandlung in extensives Grünland am Roggendorfer Moor“ sind 13.451 KFÄ vorhanden.

Die Reservierungsbestätigung liegt vor. Der Vertrag hat vor Satzungsbeschluss vorzuliegen und ist der uNB vorzulegen.

Per mail angefragt

Der Eingriff ist ausgeglichen.

6.4 Baumschutz

Allgemein

Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Erdarbeiten, Ablagerungen (z. B. Bau- bzw. Erdmaterial) u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Fällungen von nach §§ 18;19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Der Ersatz ist entsprechend Baumschutzkompensationsersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 zu berechnen (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3).¹

Begründung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind die geplanten baulichen Entwicklungen der Stadt Gadebusch auf der Fläche des ehemaligen Mischwerkes im Südwesten der Ortslage.

Die Planungsabsicht der Stadt besteht darin, auf den brachliegenden Flächen die Neuerrichtung eines Verbrauchermarktes, eines Lebensmitteldiscounters (Sonstiges Sondergebiet Teilbereich 1) sowie Verwaltungsgebäude für die Polizei und Rettungswache (Gemeinbedarfsfläche Teilbereich 2) zu realisieren.

Einzelbäume

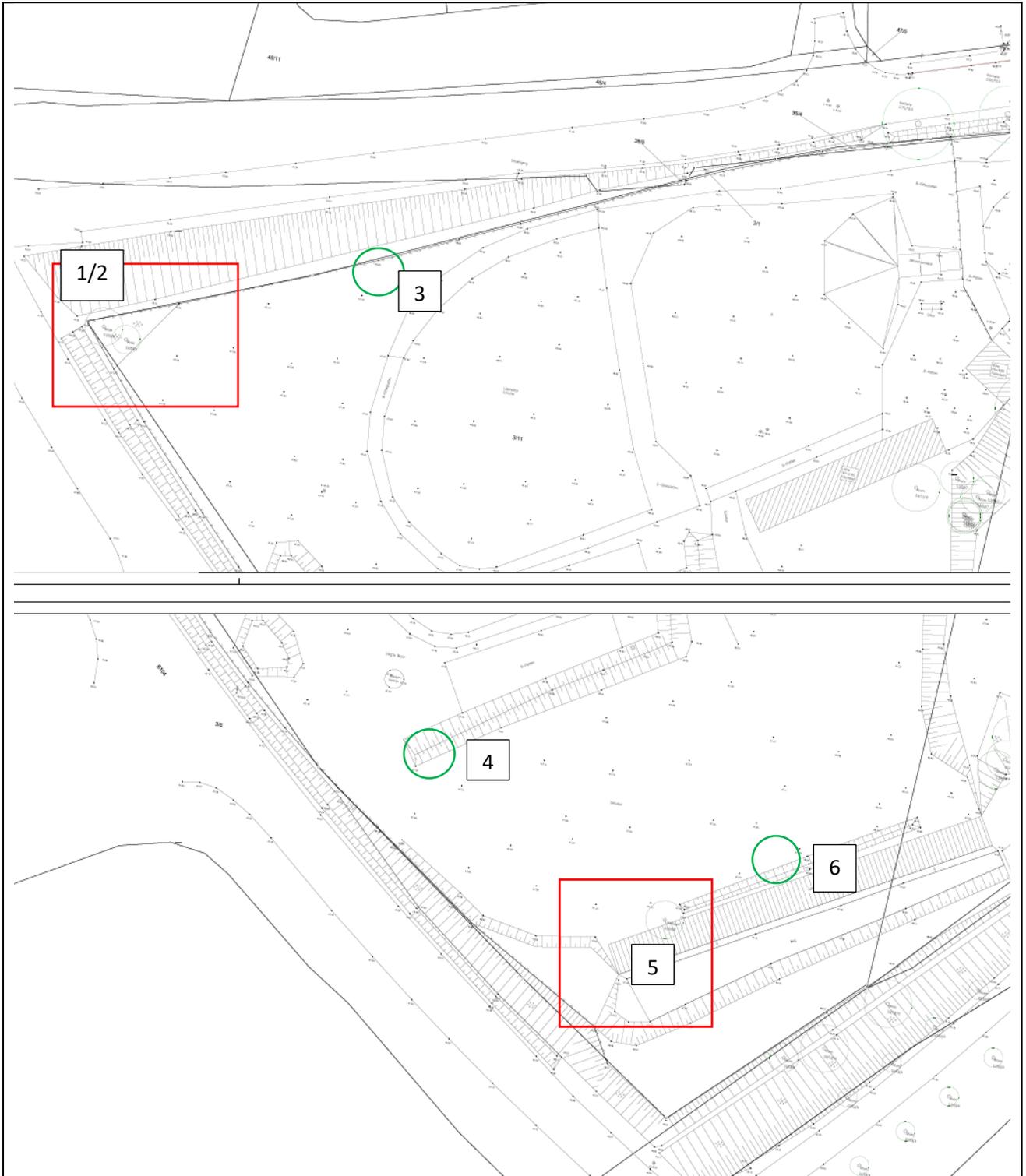
Im Geltungsbereich sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Die Bäume sollen gerodet werden.

Für Einzelbäume (als Biotoptyp) besteht eine Kompensationspflicht nach § 12 Abs. 1 Nr. 8 NatSchAG M-V, wenn sie im Rahmen größerer Vorhaben, wie bei der Bauleitplanung, gefällt werden müssen (vergleiche dazu Punkt 1.1 des Baumschutzkompensationserlasses). Mit dem Inkrafttreten des Baumschutzkompensationserlasses trat die Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ hinsichtlich der Biotoptypen Nummern 2.5 bis 2.7 außer Kraft. Der Ausgleich für Bäume richtet sich nach Punkt 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses nach dessen Anlage 1. Danach ist für Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm bis 150 cm, unabhängig von ihrem Schutzstatus, ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 zu pflanzen.

Dies gilt nicht für Siedlungsgehölze 13.1 / 13.2. Hier sind allerdings die Einzelbäume nach § 18 gesondert zu betrachten.

¹ Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

Die Rodung für geschützte Bäume ist in einem gesonderten Antrag zu beantragen.



Stadt Gadebusch, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28
 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Teilbereich 2 - Entwurf

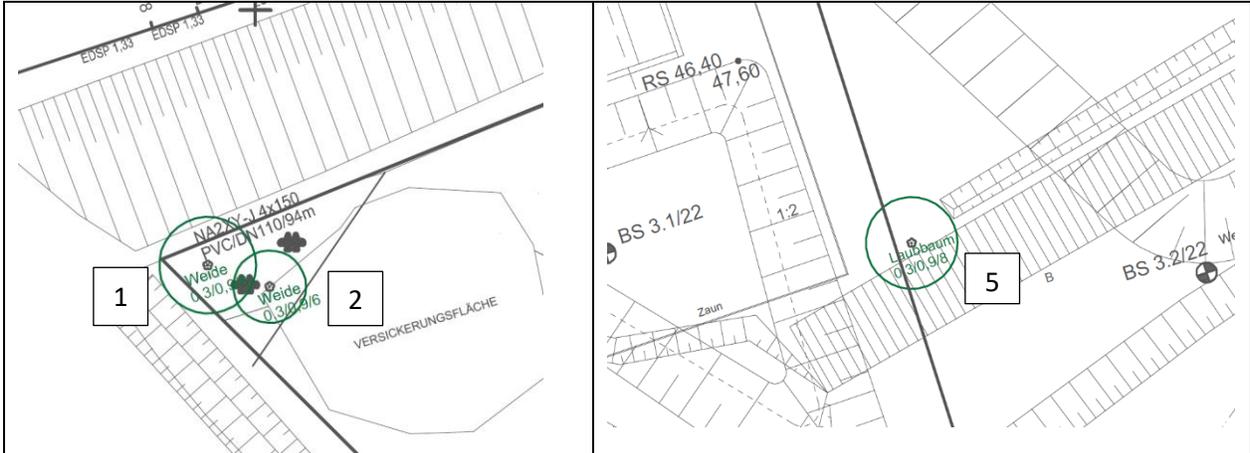
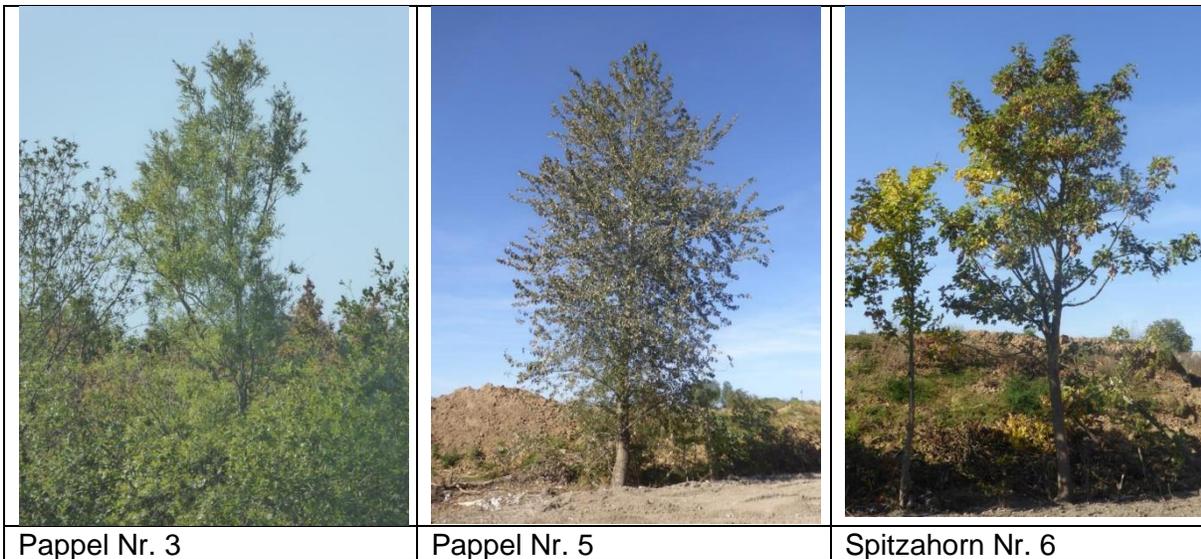
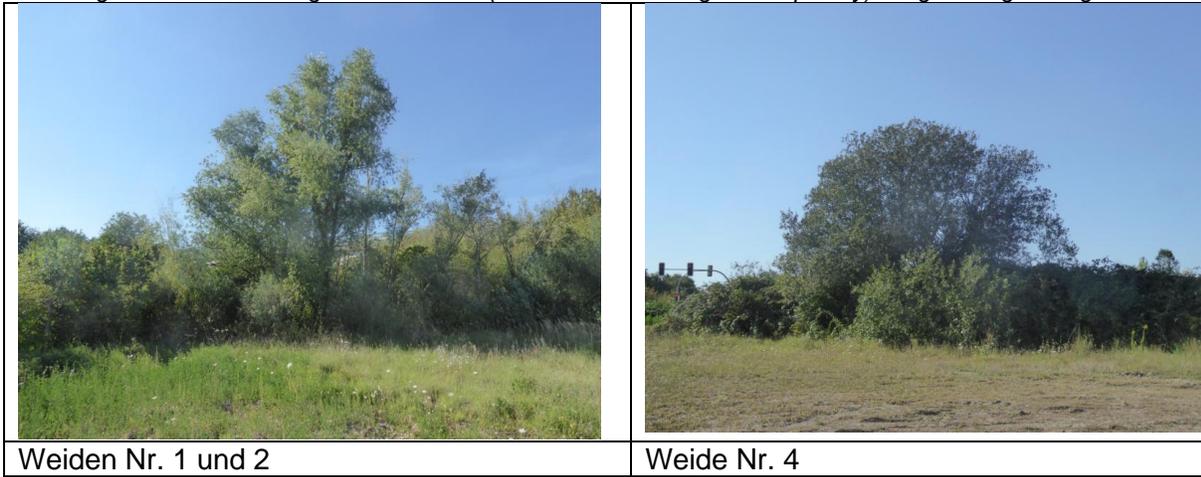


Abbildung 4 Nachvermessung – Bäume TB 2 (Quelle: Vermessungsbüro Apolony) + eigene Ergänzungen 2023



Bilder Bäume

Baum Nr.	Baum	Stammumfang in cm	Kronendurchmesser in m	Rodung	Bemerkung	Ersatz
1	Weide	101	6	x		1
2	Weide	125,6	6			1
3	Pappel	91	4	x	absterbend	0
4	Weide	156	12	x		2
5	Pappel	176	8	x		2
6	Spitzahorn	62	5	x		1
	Gesamt					7

Tabelle Einzelbaumliste Teilbereich 2

Für die Rodung von 6 Stk., teilweise nach § 18 NatSchAG M-V geschützten, Bäumen sind 7 bienenfreundliche Klimabäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzstandorte sind im B-Plangebiet entsprechend der voraussichtlichen Flächenaufteilung aufzuteilen. Nach derzeitigem Stand sind im Norden im Bereich der Rettungswache 2 Bäume und im Süden im Bereich der Polizei 5 Bäume zu pflanzen.

Eine 5-jährige Pflege und Verbisschutz (Stamm und Wurzel) sind vorzusehen.

Pflanzliste Hochstamm 2x verpflanzt, STU 16-18 cm

Prunus avium	Vogelkirsche
Acer opalus	Italienischer Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Robinia pseudoacacia	„Semperflorens“ (Robinie (Nachblüte im September))
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tetradium danielli	(Euodia) Bienenbaum
Tilia henryana	Heinrichs Linde

6.5 Maßnahmenbeschreibung

Anpflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im B-Plangebiet sind als Ersatz für die Rodung von Bäumen 7 Bäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des B-Planes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

Als Ausgleich werden in der Landschaftszone 4, Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte dem Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ (Teilbereich 2) der Stadt Gadebusch vom Ökokonto „Ackerumwandlung in extensives Grünland

am Roggendorfer Moor“ 13.451 KFÄ dem Vorhaben zugeordnet. Der Vertrag hat vor Satzungsbeschluss vorzuliegen und ist der uNB vorzulegen.

Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20

Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind die Grenze geplanter Versickerungsflächen außerhalb der Grenzen der Bauflächen zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z. B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

Stadt Gadebusch,

.....
Der Bürgermeister