STADT GADEBUSCH

LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 28

„SONDERGEBIET EINZELHANDEL UND VERWALTUNG, RATZEBURGER CHAUSSEE“, TEILBEREICH 1

Begründung | Entwurf | Juli 2022

BEBAUUNGSPLAN NR. 28

„SONDERGEBIET EINZELHANDEL UND VERWALTUNG, RATZEBURGER CHAUSSEE“, TEILBEREICH 1

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines ... 2
1.1 Anlass der Planaufstellung ... 2
1.2 Teilbereich 1 und 2 ... 2
1.3 Verfahren und Planungsgrundlagen ... 2
2. Vorgaben übergeordneter Planungen ... 4
3. Plangebiet ... 7
3.1 Lage und Geltungsbereich ... 7
3.2 Bestand ... 8
4. Planinhalt ... 9
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 9
4.2 Maß der baulichen Nutzung ... 9
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche ... 10
4.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind ... 11
4.5 Verkehrserschließung ... 11
4.6 Technische Ver- und Entsorgung ... 12
4.7 Stellplätze ... 14
4.8 Immissionsschutz ... 14
4.6 Örtliche Bauvorschrift ... 15
5. Sonstiges ... 16
6. Umweltbelange ... 17
6.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes ... 18
6.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen ... 18
6.3 Eingriffsbewertung ... 20
6.4 Baumschutz ... 27
6.5 Maßnahmenbeschreibung ... 35

Gesonderter Teil: Umweltbericht

Anlagen: Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Rostock, 23.06.2022
Baugrundbeurteilung, GIG, Stralendorf, 29.03.2022
Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen, 01.07.2022
Plan Biotopkartierung

Blaue Textteile sind Änderungen gegenüber dem Vorentwurf.

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. Aufgrund fehlender Planungsdetails zu diesem Bauvorhaben ist das Gebäude der Rettungswache letztendlich nicht mehr Bestandteil des Vorentwurfs gewesen. 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 hat 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 Teilbereichen fortzuführen. Das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist der Teilbereich 1, für den nach der Zwischenabwägung des Vorentwurfs der Entwurf erarbeitet wird. Der Teilbereich 2 ist die Gemeinbedarfsfläche „Verwaltung“, auf der perspektivisch die Gebäude der Polizei und der Rettungswache Baurecht erlangen sollen. Die Stadt kennzeichnet vorerst in dem Teilbereich 2 ihre Planungsabsicht mit einer grauen Signatur für die Gemeinbedarfsfläche und führt die Planung in einem erneuten Entwurf im Anschluss an den Entwurf des Teilbereiches 1 weiter.

1.3 Verfahren und Planungsgrundlagen

Der Hauptausschuss der Stadt Gadebusch hat in seiner Sitzung am 07.06.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet „Alte Mischanlage, Ratzeburger Chaussee“ (Beschluss 18/2004) gefasst. 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 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 1:

- Straßenbauamt Schwerin:
  - Die Kundenzufahrt zum Parkplatz des Versorgungsstandortes wird mit den durch das SBA vorgegebenen Radien geplant (Kreisbogen 5 m beidseitig). Die Erreichbarkeit für Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die südöstlich geplante Zufahrt gegeben.
  - Die L041 erhält im Bereich der südöstlichen Zufahrt eine Linksabbiegespur nach RAL. Hier erfolgt auch der Ver- und Entsorgungsverkehr für die Markteinrichtungen. Die Fußgänger und Radfahrer erhalten mittig der Fahrbahn der L041 eine Überquerungshilfe im Bereich der der Linksabbiegespur gegenüberliegenden Sperrfläche.
  - Der Garagenkomplex wird im Zuge der Baumaßnahmen zurückgebaut. Damit fällt die derzeitige Zufahrt weg.
  - Der Beginn der Ortsdurchfahrt wird berichtigt.
- Der Pylonstandort fällt weg. Die Lage des Pylons wird neu definiert. Dieser ist als untergeordnete Nebenanlage in dem SO zulässig.
- 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
- Schmidt, von der Osten & Huber

Auf Grund dieser Stellungnahmen hat die Stadt weitere Gespräche mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung geführt. Es ergaben sich keine Änderungen bzgl. der Art der Nutzung im Entwurf.

Der in der Folge erarbeitete Entwurf des Bebauungsplans, Teilbereich 1, wurde nach Beschluss der Stadtvertretung am 19.07.2022 für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.08. bis zum 05.08.2022 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 1, in der Endfassung entscheidet die Stadtvertretung. Der Bebauungsplan, Teilbereich 1, wird als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan, Teilbereich 1, tritt durch ortsübliche öffentliche Bekanntmachung in Kraft.

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 sind:
  Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Rostock, 23.06.2022
  Baugrundbeurteilung, GIG, Stralendorf, 29.03.2022
  Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen, 01.07.2022
  Plan Biotopkartierung.

1.3 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

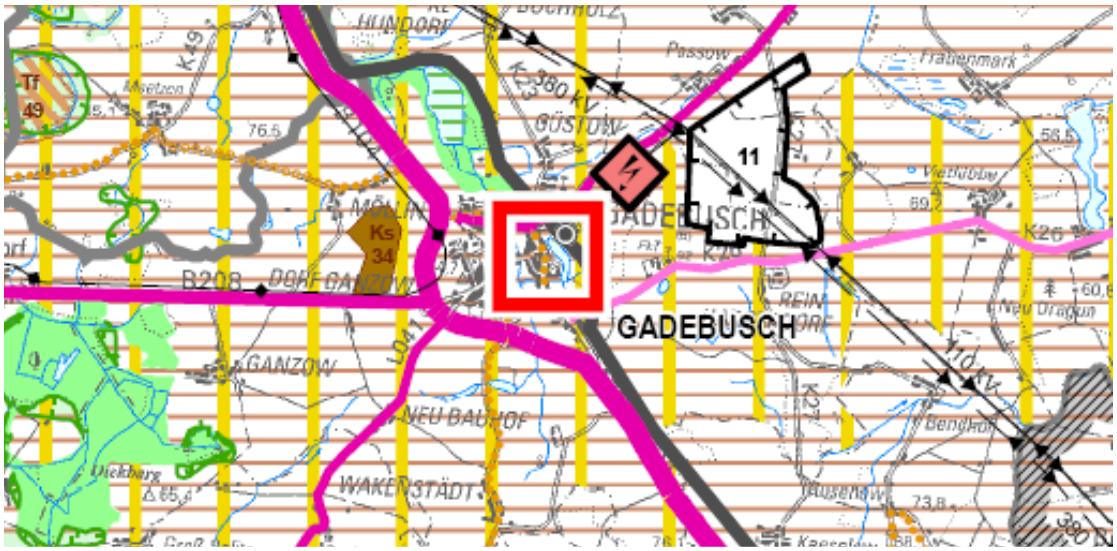
Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011

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)

Das AfRL WM antwortet auf die Planungsanzeige der Stadt Gadebusch mit Schreiben vom 07.05.2021, dass eine abschließende landesplanerische Bewertung erst möglich ist, wenn eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse im Rahmen der konkreten Bauleitplanung durchgeführt wird. Dies entspricht der Forderung des LEP 2016 zur Nachweisführung der Ausnahmetatbestände nach Programmsatz 4.3.2 (3) Satz 2.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 wird durch das AfRL WM nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß RREP WM, LEP M-V und Landesplanungsgesetz M-V (LPlG M-V) bewertet. Zusätzlich zur Vorentwurfsbeteiligung fand am 18.05.2022 ein Vor-Ort-Termin zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Gadebusch statt.

Das in der Stellungnahme vom 07.05.2021 geforderte Verträglichkeitsgutachten ist Bestandteil der Planunterlagen zum Vorentwurf. Das AfRL WM folgt den Einschätzungen des Gutachtens insbesondere dahingegen, dass das Planvorhaben mit dem Einzelhandelskonzept und den raumordnerischen Vorgaben (insbesondere auch dem Integrationsgebot) im Einklang steht, negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich auch im Hinblick auf künftige Entwicklungen als gering einzuschätzen sind und das Vorhaben einen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung vor allem des südlichen Stadtbereichs liefert. Das AfRL WM schließt sich den Empfehlungen des Gutachters an, sich aktiv um eine verträgliche Nachnutzung der Altstandorte zu bemühen, damit diese keiner nahversorgungs-/zentrenrelevanten Nachnutzung zugeführt werden können.

Untersuchungen zu Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Gadebusch

- Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Gadebusch, BBE Unternehmensberatung GmbH, Berlin, Mai 2006

- Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes und eines Elektrofachmarktes in Gadebusch, Ratzeburger Chaussee, BBE Unternehmensberatung GmbH, Berlin, Dezember 2006

- Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Gadebusch, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Endbericht-Kurzversion, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Januar 2021

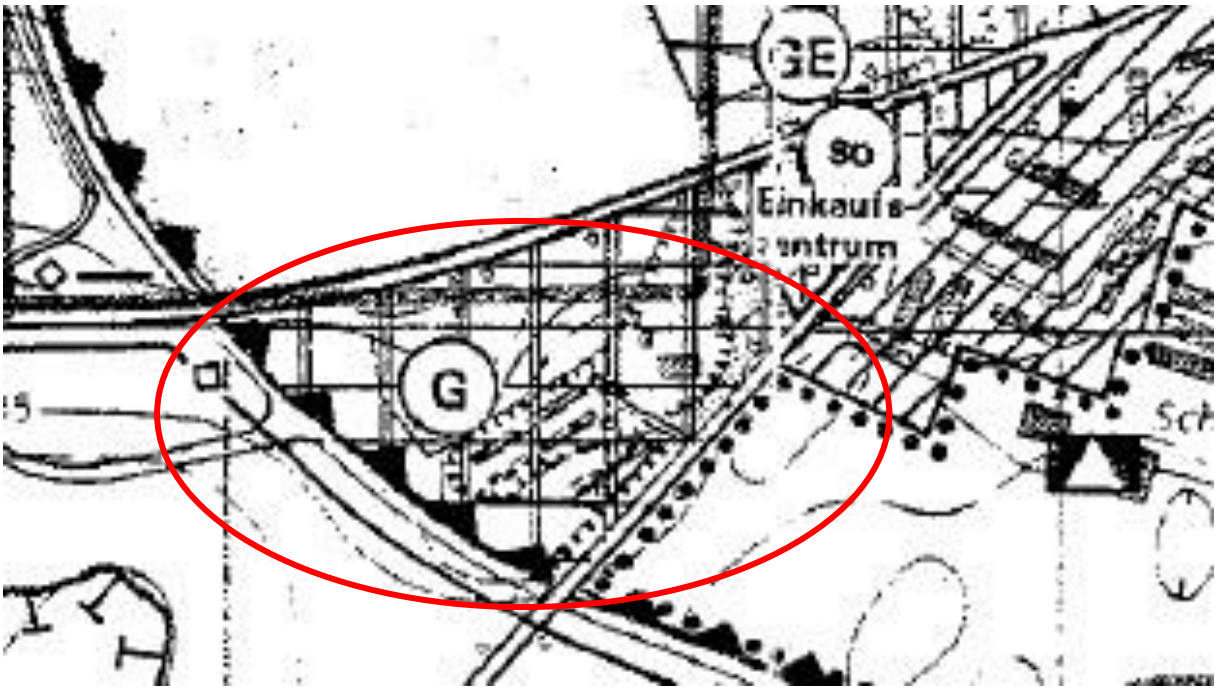
- **Die Ratzeburger Chaussee in Gadebusch als Standort für den Lebensmitteleinzelhandel, Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben, Endbericht, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, August 2021, nachfolgend Auszüge aus dem Fazit:**

„Das auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel fokussierte Vorhaben entspricht funktional dem Versorgungsauftrag eines Grundzentrums. Das Einzugsgebiet geht nur unwesentlich über den zugewiesenen Verflechtungsbereich hinaus und die Auswirkungen des Vorhabens lassen keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung erwarten. Durch die Ausweisung des Vorhabenstandorts als Nahversorgungsstandort im kommunalen Einzelhandelskonzept und dem nachweisbaren Beitrag von Rewe und Lidl zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im südlichen Stadtgebiet können zudem die Ausnahmetatbestände vom Integrationsgebot erfüllt werden.

Auch mit den Zielsetzungen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gadebusch steht das Vorhaben vollständig im Einklang. So wird der Vorhabenstandort im Konzept als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und die Umsetzung des Planvorhabens an diesem Standort explizit empfohlen, um eine möglichst flächendeckende Nahversorgung im Stadtgebiet nachhaltig sicherstellen zu können.“

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 Lützow, 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 ~~zur Polizei für die Versickerungsfläche~~.

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

Teilbereich 1
Im Entwurf wird der Gesamtgeltungsbereich in zwei Teilbereiche untergliedert und **nur** der **Teilbereich 1** weiter überplant. Teilbereich 1 umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Bauhof:

3/1
2/2 teilw.
126/2 teilw.
2/3
5/3 teilw.
36/4
36/5
3/6 teilw.
36/6 teilw.
3/11 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.

~~In der 20 m-Anbauverbotszone zur Bundesstraße 104 ist zu Werbezwecken ein Baufahrzeug auf aufgestapelten Betonteilen platziert.~~

4. Planinhalt

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“ und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ festgesetzt.

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 hat 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 Teilbereichen fortzuführen. Das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist der Teilbereich 1, für den nach der Zwischenabwägung des Vorentwurfs der Entwurf erarbeitet wird. Der Teilbereich 2 ist die Gemeinbedarfsfläche „Verwaltung“, auf der perspektivisch die Gebäude der Polizei und der Rettungswache Baurecht erlangen sollen. Die Stadt kennzeichnet vorerst in dem Teilbereich 2 ihre Planungsabsicht mit einer grauen Signatur für die Gemeinbedarfsfläche und führt die Planung in einem erneuten Entwurf im Anschluss an den Entwurf des Teilbereiches 1 weiter.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsfestsetzungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Es wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein **Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“** festgesetzt.

In dem Sonstigen Sondergebiet sind ein Verbrauchermarkt mit maximal 1800 m² Verkaufsfläche einschließlich Fremdbäcker und Café sowie ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig. Im ~~gesamten Plangebiet~~ **SO** sind außerdem alle für den Betrieb und die Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen und Verkehrsflächen zulässig.

Als untergeordnete Nebenanlage ist in dem **SO** ein freistehender Werbepylon zulässig.

~~Der südliche Teil des Plangebietes wird als **Grünfläche** festgesetzt. Über den Erhalt/Abriss der vorhandenen Garagen wird im weiteren Planverfahren entschieden. Das ist maßgeblich von dem Baugrundgutachten abhängig, wonach die genaue Lage der hier geplanten Versickerungsbecken bestimmt wird. Außerdem ist eine Zuwegung von der Straße Neu Bauhof vorgesehen.~~

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 Hauptebäuden unter anderem auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant.

Für ~~das **gesamte Plangebiet**~~ den **Teilbereich 1** wird eine GRZ von maximal 0,8 festgesetzt. Das entspricht dem Richtwert für die Obergrenzen der GRZ für Sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO und den geplanten Flächenversiegelungen, die die Art der geplanten Nutzung beansprucht.

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 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 im **SO** gemäß § 18 BauNVO die Firsthöhe mit maximal 10,00 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im östlichen Baufeld mit 50,00 m DHHN 2016 und im westlichen Baufeld mit 50,00 m DHHN 2016 festgesetzt.

Als untergeordnete Nebenanlage ist in dem **SO** ein freistehender Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 12,00 m zulässig. Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im östlichen Baufeld mit maximal 50,00 m DHHN 2016 festgesetzt.

Zusätzlich wird die Anzahl der Vollgeschosse im **SO** mit II als Höchstmaß festgesetzt.

~~Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird in der **Gemeinbedarfsfläche** mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ gemäß § 18 BauNVO die Firsthöhe mit maximal 13,00 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Baufeld mit 48,50 m DHHN 2016 festgesetzt.~~

~~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 ~~gesamten Plangebiet~~ Teilbereich 1** nicht zulässig. ~~Eine eventuell zulässige Überschreitung durch PV-Anlagen wird im weiteren Verfahren definiert.~~ 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 das **SO** 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.

~~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.

Die Festsetzung, dass gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen zwischen der Ratzeburger Chaussee und der straßenseitigen Baugrenze in dem **SO** nicht zulässig sind, wird im Entwurf gestrichen. Hier sollen Stellplätze möglich sein und ein Werbepylon als untergeordnete Nebenanlage des Baugebietes. Des Weiteren ist ein möglicher Trafostationsstandort (4 x 6 m) für die WEMAG zu berücksichtigen. ~~Dies ist im Interesse der Märkte hinsichtlich der Einsehbarkeit und wirkt einer ungeordneten Bebauung entlang der öffentlichen Straße entgegen.~~ Aufgrund der hauptsächlichen Inanspruchnahme dieses Bereiches durch Verkehrsflächen sieht die Stadt hier nicht die Gefahr eines „Wildwuchses“ von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen.

4.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Anbauverbotszone
An der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze befindet sich die Anbauverbotszone (20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) der Landesstraße 041 (L041). Diese Fläche ist gemäß § 22 Straßengesetz von Hochbauten jeder Art freizuhalten.

In der Stellungnahme des Straßenbauamtes Schwerin (SBA) zum Vorentwurf wurde darauf aufmerksam gemacht, dass es eine Differenz in der Darstellung der Anbauverbotszone von 20 m zur Landesstraße L041 (Neu Bauhof) im Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur tatsächlichen Lage gibt. Die genaue Lage wurde nach ergänzender Vermessung im Entwurf berichtigt. Daraus ergab sich, dass das geplante Gebäude in diesem Bereich ca. 9 m in die Anbauverbotszone hineinreichen wird. Auch aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf der Straße Neu Bauhof (L041) wurde in einer Beratung mit dem SBA am 26.6.2022 einer Unterschreitung der 20 m durch eine Gebäudeecke an dieser Stelle zugestimmt.
~~Mit dem Straßenbauamt Schwerin sind die Konflikte hinsichtlich geplanter Zufahrtsstraßen zur L 041 innerhalb der Anbauverbotszone sowohl im Norden als auch im Süden des Plangebietes im Laufe des Verfahrens zu klären.~~

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.

Eine Erschließungsplanung einschließlich aller Prüfungen durch und Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Schwerin (SBA) wird parallel zur Bauleitplanung durch das Ingenieurbüro Leirich (IBL) Schwerin erarbeitet.

Die beiden geplanten Märkte im **SO** werden von der Ratzeburger Chaussee und von der Straße Neu Bauhof erschlossen.

In Abstimmung mit dem SBA wird die derzeitige Einmündung/Zufahrt zur WEMAG von der Ratzeburger Chaussee zum Knotenpunkt/als Kreuzung ausgebaut. Aus Richtung Innenstadt erfolgt die Anlage einer Linksabbiegespur. Die Kundenzufahrt zum Parkplatz des Versorgungsstandortes wird mit den durch das SBA vorgegebenen Radien hergestellt (Kreisbogen 5 m beidseitig). Verkehrsrechtlich wird angestrebt (Zustimmung durch Verkehrsbehörde Landkreis NWM), die Zufahrt für KFZ über 7,5 t zu sperren. Die Erreichbarkeit für Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die südöstlich geplante Zufahrt gegeben.

Die L041 erhält im Bereich der südöstlichen Zufahrt eine Linksabbiegespur nach RAL. Hier erfolgt auch der Ver- und Entsorgungsverkehr für die Markteinrichtungen. Die Fußgänger und Radfahrer erhalten mittig der Fahrbahn der L041 eine Überquerungshilfe im Bereich der der Linksabbiegespur gegenüberliegenden Sperrfläche.

Der Garagenkomplex wird im Zuge der Baumaßnahmen zurückgebaut. Damit fällt die derzeitige Zufahrt weg.

Die Zufahrt zur Polizei wird in dem erneuten Entwurf für den Teilbereich 2 betrachtet. Im Teilbereich 1 wird lediglich eine Rettungsfahrspur für die geplante Rettungswache vorgesehen.

~~Das geplante Polizeigebäude in der **Gemeinbedarfsfläche** wird von der Bundesstraße 104 erschlossen. Eine weitere Erschließungsstraße von der Ratzeburger Chaussee über die Zufahrt zum SO ist nicht die Hauptzufahrt, sondern soll der Nutzung durch die Mitarbeiter des Verwaltungsgebäudes dienen.~~

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.

<u>Trinkwasser</u>
Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. ~~Die Trinkwasserversorgung obliegt dem Zweckverband Radegast.~~ 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.

<u>Abwasser</u>
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.

<u>Löschwasser</u>
~~Die Absicherung der Löschwasserversorgung gemäß DVGW–Arbeitsblatt W 405 erfolgt über eine Entnahmestelle im nordwestlich vom Plangebiet gelegenen Regenrückhaltebecken (RRB). Eine dem Grundschutz von 48 m³/h entsprechende Kapazität wird gewährleistet. Das RRB befindet sich in ca. 50 m bis 275 m Entfernung zum Plangebiet. Zusätzlich soll eine Versickerungsfläche im Süden des Plangebietes als Löschwasserentnahmestelle ausgebildet~~

~~werden.~~ Es ist im Südosten des Plangebietes ein Löschwasserteich geplant. Dieser wird entsprechend den Regelwerken ausgebildet. Das wird mit der Erschließungsplanung des Ingenieurbüros Leirich (IBL) im weiteren Verfahren nachgewiesen. Damit ist der Grundschutz mit einer Kapazität von 96 m³/h gemäß DVGW–Arbeitsblatt W 405 gewährleistet.

Regenwasser

~~Das Plangebiet ist zu großen Teilen ein ehemaliger Kiesabbau, so dass gut versickerungsfähige Böden erwartet werden. Das Niederschlagswasser soll in drei Versickerungsflächen im Plangebiet versickern.~~ Das Niederschlagswasser soll in einer Versickerungsfläche im Süden Plangebietes versickern. In der Baugrundbeurteilung der GIG, Stralendorf, vom 29.03.2022, sind im Bereich des Versickerungsbeckens aufgefüllte Sande dokumentiert, die stark durchlässig sind. ~~Die dafür zur Verfügung stehenden Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt.~~ Der zur Zeit noch auf der Fläche befindliche Garagenkomplex wird abgetragen.

~~Das Bodengutachten ist im Januar 2022 beauftragt worden, so dass zum Entwurf die Ergebnisse eingearbeitet werden können.~~

Das IBL wird die wasserrechtliche Einleitgenehmigung beantragen und nach den entsprechenden Regelwerken die Vorreinigung des anfallenden Regenwassers berechnen. Die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Einleitgenehmigung 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 dem Sonstigen Sondergebiet 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.

Fernmeldeversorgung

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

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Telekom. Vor dem Abriss der Bestandsgebäude benötigt die Telekom einen Auftrag, um die erforderlichen Arbeiten zum Rückbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen (Hausanschlüsse) durchführen zu können.

Abfallentsorgung
Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

4.7 Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt. Stellplätze im **SO** ~~und in der Gemeinbedarfsfläche~~ sind demnach grundsätzlich zulässig. Die Anordnung der Stellplätze kann entsprechend der Nutzung unter Berücksichtigung der Feuerwehrzufahrten erfolgen. Es wird daher im Entwurf auf die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze verzichtet. In dem **SO** sind mindestens 150 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 dem Sonstigen Sondergebiet 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.

~~Im **SO** und der **Gemeinbedarfsfläche** sind entsprechend Stellplatzsatzung der Stadt Gadebusch Stellplätze zu schaffen. Die Fläche für Stellplätze ist im SO in der Planzeichnung festgesetzt. Für die Gemeinbedarfsfläche ist im Vorentwurf noch keine Fläche definiert. 10 % der Stellplätze sind mit Elektroladesäulen auszurüsten.~~

4.8 Immissionsschutz

Beim Landkreis Nordwestmecklenburg ist in dem Plangebiet folgende Anlage gelistet, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurde:
- TSB Tiefbau GmbH (Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen)

Diese Anlage ist nicht mehr in Betrieb.

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.

~~Die zukünftige Nutzung (Märkte, Polizei) ist so komplex, dass im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben wird.~~

~~In dem **SO** ist insbesondere die Nachtbelieferung der Märkte zu prüfen.~~

~~In der **Gemeinbedarfsfläche** ist bei eventuell notwendigen schutzbedürftigen Räume deren Anordnung als passive Schallschutzmaßnahme zu prüfen.~~

~~Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden in den Entwurf eingearbeitet.~~

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom TÜV Nord, Rostock, 23.06.2022, durchgeführt.

Die Aufgabe bestand darin, zu untersuchen, ob der Schutz vor dem Gewerbelärm der geplanten Versorgungsmärkte an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes angemessen berücksichtigt worden ist bzw. Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Dem TÜV Nord lagen Nutzungskonzepte der Versorgungsmärkte vor, deren Ansiedlung im Plangebiet geplant ist. Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen an Immissionsor-

ten außerhalb des Plangebietes erfolgten anhand der Regelungen und Vorgaben (Immissionsrichtwerte) in der TA Lärm, auf die in der DIN 18005-1 verwiesen wird. Des Weiteren wurden notwendige Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (vor allem Verkehrslärm) innerhalb des Plangebietes anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 geprüft.

Folgende Geräuschemissionen des Plangebietes durch Gewerbeanlagen wurden betrachtet:
- Lieferverkehr
- Be- und Entladegeräusche
- Parkplatz
- E-Ladesäulen PKW
- Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen
- Technische Anlagen

Folgende Geräuschimmissionen im Plangebiet wurden betrachtet:
- Straßenverkehrslärm
- Gewerbelärm
- Sportlärm

Ergebnis Emissionen des Plangebietes:
Es wurden vier Immissionsorte (IO) betrachtet:
IO 1 Ratzeburger Chaussee - Büro
IO 2 Rosa-Luxemburg-Str. 41a - Wohnhaus
IO 3 Rosa-Luxemburg-Str. 47 - Wohnhaus
IO 4 Rosa-Luxemburg-Str. 42 - Wohnhaus

Den Berechnungen wurde zugrunde gelegt, dass keine Belieferung der Märkte in der Zeit von 22 bis 6 Uhr stattfindet. Das wird als immissionsschutzrechtlicher Hinweis auf den Plan aufgenommen.

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an allen IO tags um mindestens 11 db und nachts um mindestens 4 db unterschritten werden. Im Bauantragsverfahren ist nachzuweisen, dass das Irrelevanzkriterium von 6 dB unter Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm auch an den IO 2 bis IO 4 eingehalten wird. Dies wird unter den immissionsschutzrechtlichen Hinweisen auf dem Plan aufgeführt. Es sind im Entwurf des Bebauungsplanes keine Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Ergebnis Schallschutz im Plangebiet:
Innerhalb des Plangebietes werden durch den öffentlichen Straßenverkehr außerhalb des Plangebietes die angenommenen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete (hier angenommen) in großen Teilen des Plangebietes überschritten. Da die Orientierungswerte an den Baugrenzen der geplanten Märkte nach aktueller Planung nur leicht überschritten sind, wäre die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht verhältnismäßig. Stattdessen werden im Gutachten Maßnahmen zum passiven Schallschutz für Wohn- und Aufenthaltsräume vorgeschlagen. Da hinsichtlich der geplanten Art der Nutzung keine Wohnräume geplant sind und die Aufenthaltsräume nur kurzzeitig für Pausen und das Umkleiden genutzt werden, verzichtet die Stadt auf eine Festsetzung zu Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Ein entsprechender Schutz ist mit dem Bauantrag nachzuweisen oder erübrigt sich bei den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen.

4.6 Örtliche Bauvorschrift

Dächer, Werbeanlagen im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 1 - 30° auszubilden.

~~Auf den Dächern der Hauptgebäude sind PV-Anlagen zu installieren.~~

Nicht freistehende Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig.

~~Als freistehende Werbeanlage ist im Sonstigen Sondergebiet in der Stellplatzfläche ein Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 12,00 m zulässig. Ein zusätzlicher Pylon ist im Westen des Plangebietes in der Gemeinbedarfsfläche zulässig.~~

Blinklichter in Werbeanlagen und sich drehende Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

~~Dächer in der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“~~

~~Die Dächer des Hauptgebäudes und der Nebengebäude sind mit einer Neigung von 1 - 30° auszubilden.~~

~~Auf den Dächern der Hauptgebäude sind PV-Anlagen zu installieren.~~
~~Stellplätze~~

~~Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Gadebusch innerhalb des Sonstigen Sondergebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf zu schaffen. 10 % der Stellplätze sind mit Elektroladesäulen auszurüsten.~~

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-Bodenschutzgesetzes bekannt. Sollten sich während der Erschließung Anzeichen dafür ergeben, sind die Hinweise auf dem Plan zu beachten.

~~Altlasten sind bisher nicht nachgewiesen worden.~~

Eine gesonderte Prüfung des Plangebietes auf Schadstoffe erfolgt in dem Altlastengutachten, mit dem das Büro GIG Stralendorf im Juli 2022 beauftragt wurde.

6. Umweltbelange

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

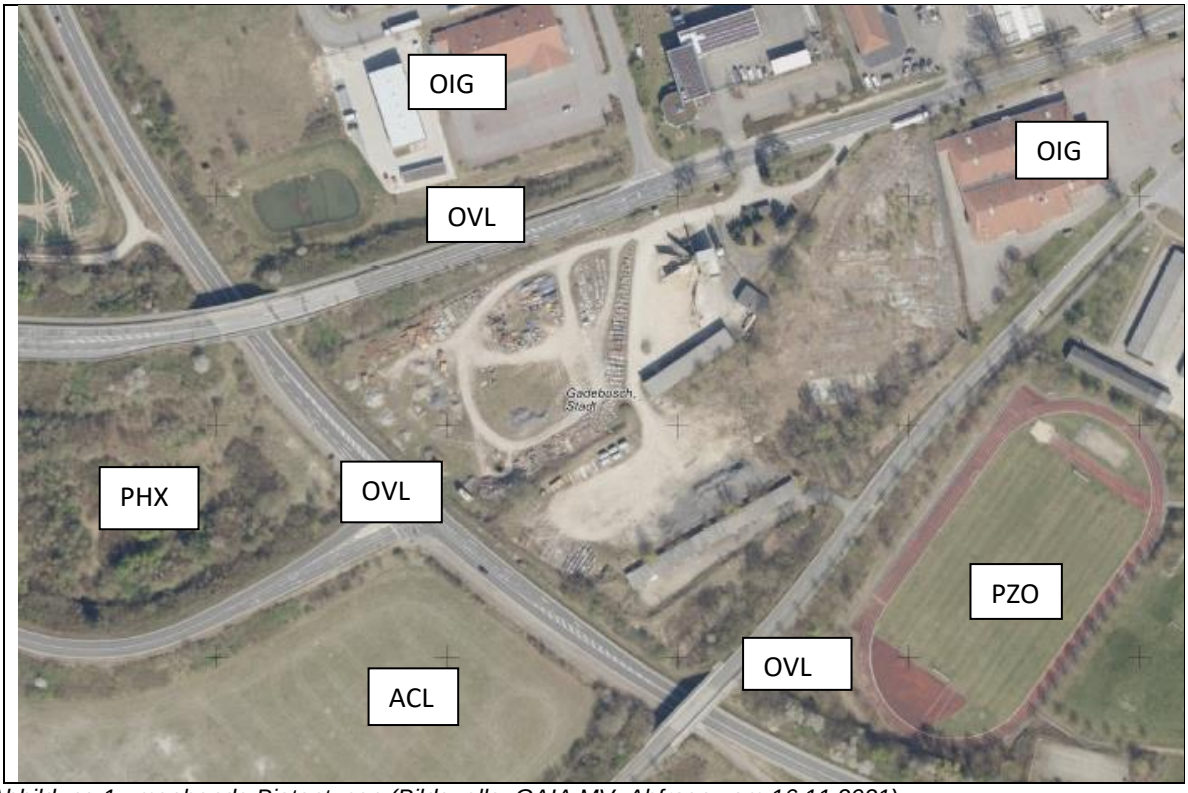


Abbildung 1 umgebende Biotoptypen (Bildquelle: GAIA MV, Abfrage vom 16.11.2021)

Im Geltungsbereich:

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

Angrenzend:

- Norden: OVL Landesstraße L041 mit BBA (keine aufgelöste Allee / BAS) und OIG Gewerbegebiet
- Osten: 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

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

Abbildung 2 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
- keine 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
am Geltungsbereich / 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.

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.

Eine Nachtanlieferung durch LKW in das Sonstige Sondergebiet ist im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nicht zulässig. Dieser Hinweis ist im Baugenehmigungsverfahren 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.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

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 ein gesonderter Ausnahmeantrag für die Fällung zu stellen.

Für Baumbeeinträchtigungen (Zufahrten Straßenbäume) ist ein gesonderter Ausnahmeantrag 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

Biotop	Fläche	Wertstufe	Biotopwert
O	829,63	0	0
OBS/RHU	1021,49	2	3
OSM	3475,23	0	1
OVL	1537,48	0	0
OVP	1325,06	0	0
OVP/RHU	5217,29	0	0
OVP/RHU	579,7	2	3
OVU	2743,70	0	1
OVU/PEU	205,19	1	1,5
PEG	1114,76	1	1,5
PER	83,43	0	1
PSJ	563,32	1	1,5
PHX	13,33	1	1,5
PWX/PHX	315,68	2	3
PWX	2658,01	2	3
RHU	1995,23	2	3

Abbildung 3 Biotoptypenkartierung mit Verschnitt Bebauungsplanung

Tabelle 2 Flächenbilanz

Biotop	Fläche	Ver-siegelung SO	Ver-siegelung 80%	un-versiegelt 20%	unver-siegelt sonstige	Ent-siegelung
O	829,63	498	398,4	99,6	0	331,63
OBS/RHU	1021,49	959,10	767,28	191,82	62,39	
OSM	3475,23	2542,98	2034,38	508,5956	932,25	
OVL	1537,48	1537,48	1229,98	307,496		
OVP	1325,06	1103,68	882,941	220,7352		221,38
OVP/RHU	5217,29	5204,22	4163,38	1040,844		13,07
OVP/RHU	579,7	578,25	462,6	115,65		1,45
OVU	2743,7	2148,97	1719,18	429,7941	594,73	
OVU/PEU	205,19	80,49	64,3905	16,09764	124,70	
PEG	1114,76	1114,76	891,808	222,952		
PER	83,43	83,43	66,744	16,686		
PSJ	563,32	563,32	450,656	112,664		
PHX	13,33	13,33	10,664	2,666		
PWX/PHX	315,68	315,68	252,544	63,136		
PWX	2658,01	2325,92	1860,74	465,1838	332,09	
RHU	1995,23	1675,62	1340,5	335,1247	319,61	
	23678,53	20745,2	16596,2	4149,045	2365,77	567,5341

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 3 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 4 Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biotoptyp	Lage	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop-wert	Lage-faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]
O	Gebäude	829,63	0	0,75	0,00
OBS/RHU	Straße	1021,49	3	0,75	2.298,35
OSM	Lagerplatz	3475,23	1	0,75	2.606,42
OVL	Straße	1537,48	0	0,75	0,00
OVP	Versiegelte Freifläche	1325,06	0	0,75	0,00
OVP/RHU	Anteil versiegelte Freifläche	5217,29	0	0,75	0,00
OVP/RHU	Fugenanteil versiegelte Freifläche	579,7	3	0,75	1.304,33
OVU	unversiegelte Freifläche	2743,7	1	0,75	2.057,78
OVU/PEU	unversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation	205,19	1,5	0,75	230,84
PEG	Artenreicher Zierrasen	1114,76	1,5	0,75	1.254,11
PER	Artenarmer Zierrasen	83,43	1	0,75	62,57
PSJ	Grünanlage ohne Altbäume	563,32	1,5	0,75	633,74
PHX	Siedlungsgegüsch aus heimischen Baumarten	13,33	1,5	0,75	15,00
PWX/PHX	Siedlungsgehölz / Gebüsch aus heimischen Baumarten	315,68	3	0,75	710,28
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	2658,01	3	0,75	5.980,52
RHU	Ruderale Staudenflur frischer Mineralstandorte	1995,23	3	0,75	4.489,27
	Summe	23.678,53			21.643,19

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 Biotoptypen 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 5 Funktionsbeeinträchtigung von (Wert-) Biotopen

Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop-wert	Wirk-faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² 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 biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.
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 und Sondergebietsflächen wird mit einer GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gerechnet. Berechnet wird nur die zusätzliche Versiegelung.

Tabelle 6 Versiegelung

Biotop	überbaute Fläche in m² hier GR	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
OBS/RHU	767,28	0,5	383,64
OSM	2.034,38	0,5	1.017,19
OVP/RHU	462,60	0,5	231,30
OVU	1.719,18	0,5	859,59
OVU/PEU	64,39	0,5	32,20
PEG	891,81	0,5	445,90
PER	66,74	0,5	33,37
PSJ	450,66	0,5	225,33
PHX	10,66	0,5	5,33
PWX/PHX	252,54	0,5	126,27
PWX	1.860,74	0,5	930,37
RHU	1.340,50	0,5	670,25
	9.921,48		4.960,74

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

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

Tabelle 7 multifunktionalen Kompensationsbedarf

Lage	Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions-beeinträchtigung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensations-bedarf [m² EFÄ]
Hecke	21.643,19	0,00	4.960,74	26.603,93

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 8 kompensationsmindernde Maßnahmen

Fläche der kompensations-mindernden Maßnahme	Wert der kompensations-mindernden Maßnahme incl. 0,5 Entsiegelungszuschlag	Leistungs-faktor	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m² 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 9 additiver Kompensationsbedarf

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m2 EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensations-mindernden Maßnahme [m² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensations-bedarf [m² EFÄ]
26.603,93	0,00	26.603,93

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 10 Kompensationsmaßnahme
keine

4.3 Ermittlung des Kompensationsumfanges
Keiner

4.4 Entsiegelungszuschlag
keiner

4.5 Lagezuschlag
keiner

4.6 Berücksichtigung von Störquellen
Es sind Störquellen einzustellen.

5.Gesamtbilanzierung

Zuordnung	EFÄ	KFÄ	Bilanz
	26.603,93		-26.603,93

Im Ökokonto „Ackerumwandlung in extensives Grünland am Roggendorfer Moor“ sind 26.604 KFÄ vorhanden.
Die Reservierungsbestätigung liegt vor. Der Vertrag hat vor Satzungsbeschluss vorzuliegen und ist der uNB vorzulegen.

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 ursprüngliche Planungsabsicht der Stadt bestand darin, auf den brachliegenden Flächen die Neuerrichtung eines Verbrauchermarktes, eines Lebensmitteldiscounters (Sondergebiet) sowie eines Verwaltungsgebäudes der Polizei (Gemeinbedarfsfläche) zu realisieren. Damit soll einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet sowie den Anforderungen der Polizei an dringend benötigte Verwaltungsräume Rechnung getragen werden. Im weiteren Planungsverlauf beabsichtigt die Stadt in einem gesonderten Planverfahren, auf der Fläche neben der Polizei auch die Rettungswache anzusiedeln, die ebenfalls neue räumliche Bedingungen benötigt. Die Stadt Gadebusch setzt im Entwurf im Teilbereich 1 ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ fest.

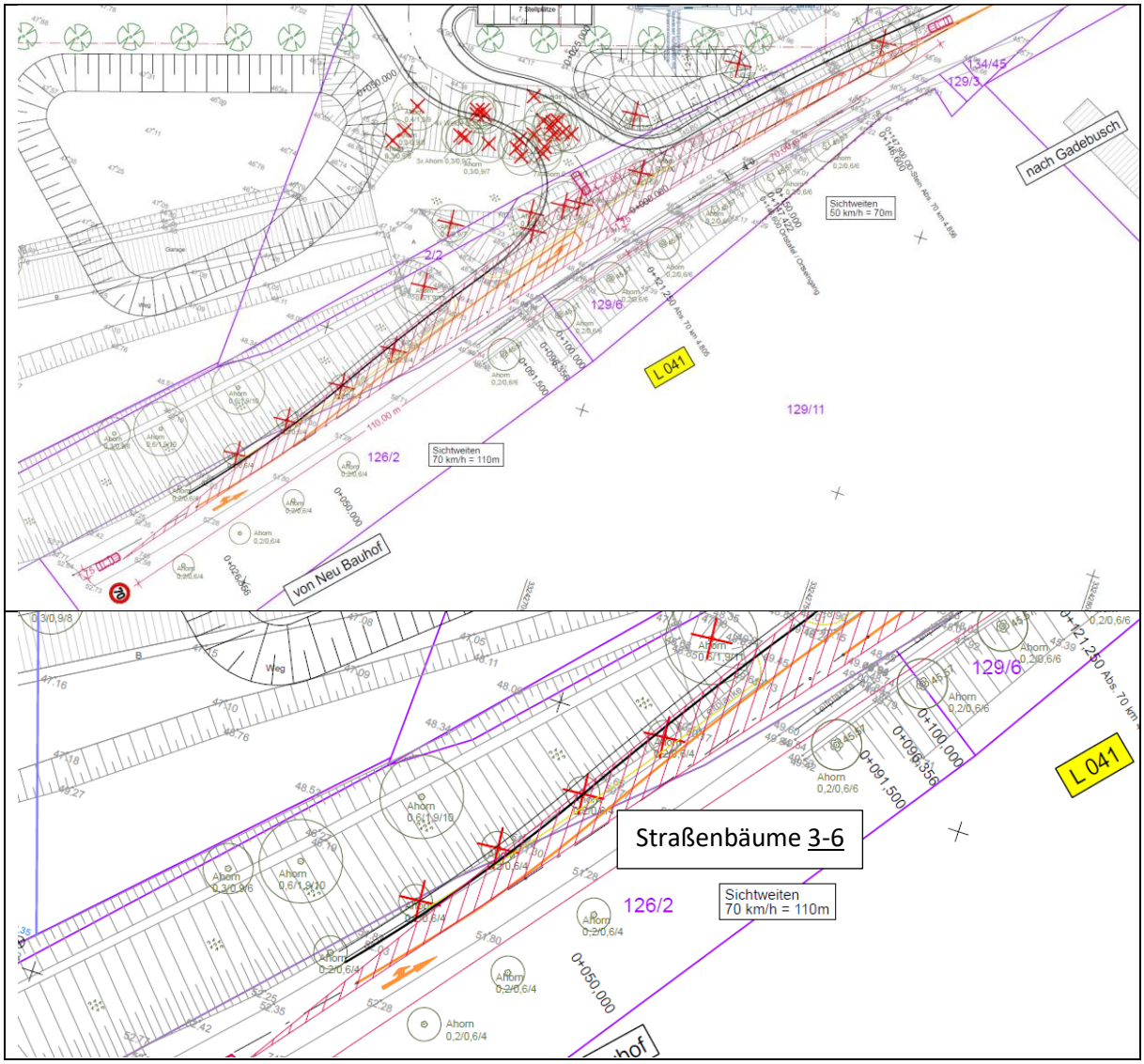
Durch die notwendigen erheblichen Erdarbeiten zum Ausgleich der Geländeversprünge und der Neubebauung mit Gebäuden und Parkplätzen, sowie die notwendigen wasserwirtschaftlichen Anlagen sind zahlreiche Bäume zu fällen.

Alleebäume
Im südöstlichen Bereich befinden sich entlang der L 041 nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleen/Baumreihen. Die verbliebenen Einzelbäume im Norden sind ebenfalls nach Alleenerlass zu bewerten. Nach § 19 NatSchAG M-V sind Alleebäume geschützt und der Ersatz bedarf

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

eines Ausnahmeantrages. Der Ersatz ist entsprechend Alleeerlass[2] zu berechnen. Betroffen sind 4 Alleebäume in der Gemarkung Bauhof, Flur 2, Flurstück 5/3; Flur 1, Flurstück 126/2. Eine Befreiung vom Alleenschutz bedarf der Beteiligung der Naturschutzverbände.

In den Straßenflurstücken wurden die Bäume 1-8 als Straßenbäume eingestuft, alle weiteren Bäume als sonstige Gehölze.



[2] Alleenerlass – AlErl M-V) Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Vom 18. Dezember 2015 – VIII 240-1/556-07 – VI 250 - 530-00000-2012/016 –VV Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791 - 16

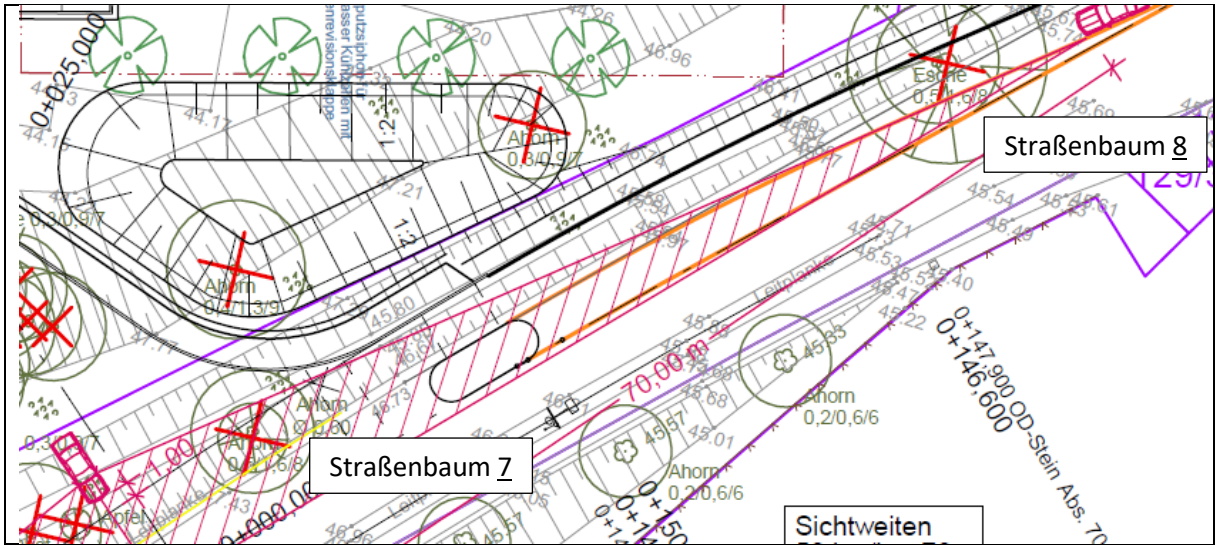


Abbildung 4 Straßenbäume Rodung, Quelle Auszug Lageplan Sichtweiten iBl Schwerin 06/22

Die L041 erhält im Bereich der südöstlichen Zufahrt eine Linksabbiegespur nach RAL. Hier erfolgt auch der Ver- und Entsorgungsverkehr für die Markteinrichtungen. Die Fußgänger und Radfahrer erhalten mittig der Fahrbahn der L041 eine Überquerungshilfe im Bereich der der Linksabbiegespur gegenüberliegenden Sperrfläche. Der Garagenkomplex wird im Zuge der Baumaßnahmen rückgebaut. Damit fällt die derzeitige Zufahrt weg.

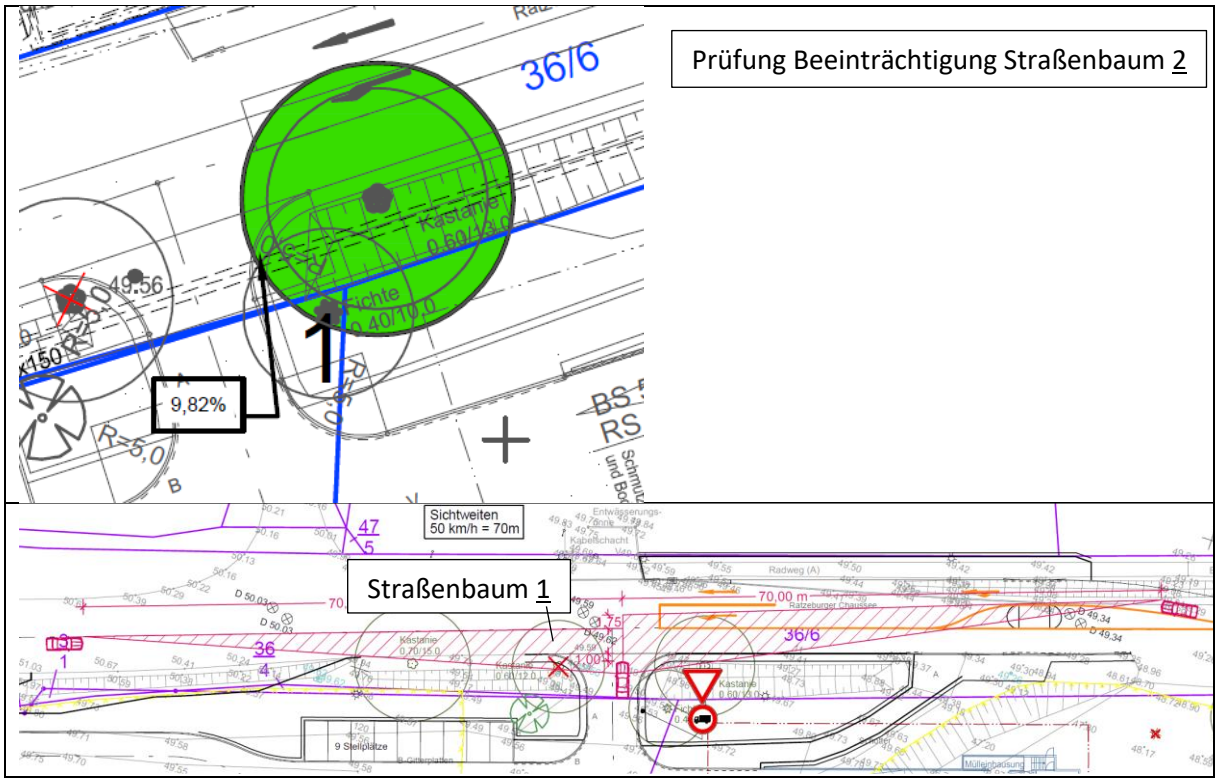


Abbildung 5 Einzelbäume Straße Rodung, Quelle Auszug Lageplan Sichtweiten iBl Schwerin 06/22

Die Kundenzufahrt zum Parkplatz des Versorgungsstandortes wird mit den durch das SBA vorgegebenen Radien hergestellt (Kreisbogen 5 m beidseitig). Verkehrsrechtlich wird angestrebt (Zustimmung durch Verkehrsbehörde Landkreis NWM) die Zufahrt für KFZ über 7,5 t zu sperren. Die Erreichbarkeit für Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die südöstlich geplante Zufahrt gegeben.

Die Kreuzung kann nicht weiter westlich angeordnet werden, weil sich dort schon eine Linksabbiegespur in Richtung WEMAG mit großem Parkplatz befindet, die laut SBA erhalten werden soll. Es bietet sich an, die derzeitig gegenüberliegende Sperrfläche in Richtung Parkplatz des Versorgungsstandortes als Linksabbiegespur auszubauen. Damit muss eine Kastanie der ehemaligen Allee (nur 3 Bäume auf 100m sind nunmehr Einzelbäume) die Rodung beantragt werden. Die Beeinträchtigung der zweiten Kastanie liegt über 5%.

Der Ersatz wird entsprechend Alleeerlass[3] berechnet. (1:3). Fällungen im Zuge von Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit (Maßnahmen nach Nummer 4.2) werden im Verhältnis 1:3 kompensiert. Von den drei zu kompensierenden Bäumen je gefälltem Baum soll ein Baum gepflanzt werden. Die für Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit (Maßnahmen nach Nummer 4.2) nicht in Natur (durch Pflanzung) kompensierten Bäume werden durch Zahlung von 400 Euro je Baum in den Alleenfonds kompensiert.

Tabelle 11 Baumliste Bäume nach § 19 NatSchAG M-V

Baum Nr.	Baum	Stamm-durch-messer in cm	Stamm-umfang in cm	Kronen-durch-messer in m	Rodung	Beein-träch-tigung	Ersatz	monetärer Ersatz
1	Kastanie	60	188,4	12	x		1	2
2	Kastanie	60	188,4	13		x	1	
3	Ahorn	20	62,8	4	x		1	2
4	Ahorn	20	62,8	4	x		1	2
5	Ahorn	20	62,8	4	x		1	2
6	Ahorn	20	62,8	4	x		1	2
7	Ahorn	60	188,4	8	x		1	2
8	Esche	50	157	8	x		1	2
							8	14

Für die Rodung von 7 Stk. nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen / Alleenerlass zu bewertenden Bäumen sind 7 Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und für 14 Bäume, die nicht materiell ersetzt werden, sind 5.600,00 € an den Landkreis (gesonderte Zahlungsaufforderung) zu zahlen.
Für die Beeinträchtigung von 1 Stk. nach Alleenerlass zu bewertenden Bäumen ist aufgerundet 1 Laubbaum in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Das gemeinsame Rundschreiben Alleenschutz /-entwicklung zweier Ministerien vom 7. März 2022 enthält nun aber folgende uneindeutige Aussage:
„zu 1 Anwendung des Baumschutzkompensationserlasses
Für Fällungen an Bundes- bzw. an Landesstraßen ist der Baumschutzkompensationserlass nicht mehr anwendbar. …. Anwendbar sind der Baumschutzkompensationserlass und §18 NatSchAG M-V z. B. bei Bäumen, die im Zuge von Neubaumaßnahmen zu fällen sind.“

[3] Alleenerlass – AlErl M-V) Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Vom 18. Dezember 2015 – VIII 240-1/556-07 – VI 250 - 530-00000-2012/016 –VV Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791 - 16

Gilt der Alleenerlass jetzt hier doch nicht? Und ist damit keine Befreiung vom Alleenschutz / Beteiligung der Naturschutzverbände notwendig? Der Antrag für die Rodungen wird entsprechend der Aussage des Landkreises im Beteiligungsverfahren zum Entwurf unverzüglich gestellt.

Einzelbäume

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

Für Baumgruppen bzw. 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 Baumschutzkompensationserlass). 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.

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

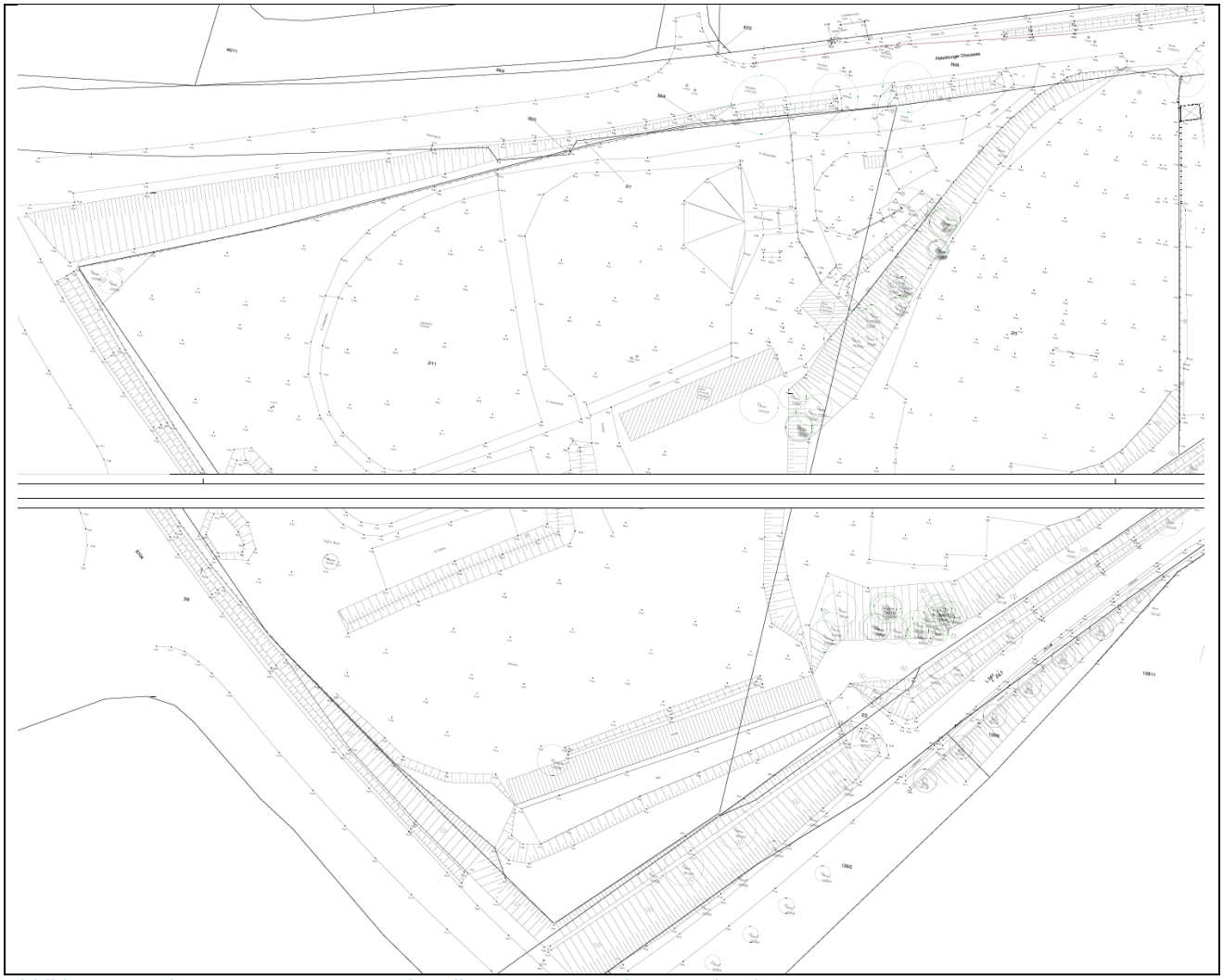


Abbildung 6 Nachvermessung – Bäume (Quelle: Vermessungsbüro Apolony)

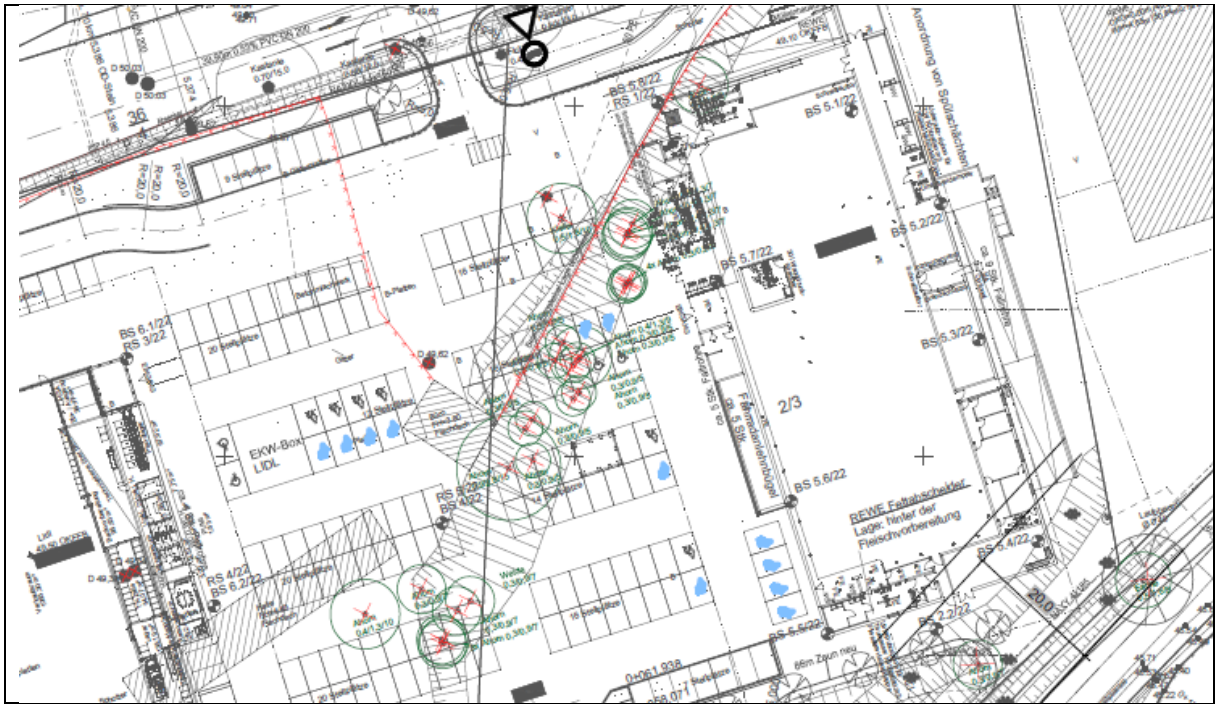


Abbildung 7 Bäume Teil 1(Quelle: Vermessungsbüro Apolony – Verschnitt mit Erschließungsplanung)

Tabelle 12 Einzelbaumliste Teil 1

Baum Nr.	Baum	Stamm-durch-messer in cm	Stamm-umfang in cm	Kronen-durch-messer in m	Rodung	Beein-träch-tigung	Ersatz	monetärer Ersatz
1	Fichte	40	125,6	10	x		1	
2	Ahorn	50	157	8	x		1	1
3	Kiefer	50	157	10	x		1	1
4	Ahorn	40	125,6	7	x		1	
5	Ahorn 3stämmig	75	235,5	8	x		1	1
6	Ahorn 3stämmig	75	235,5	8	x		1	1
7	Ahorn 3stämmig	75	235,5	5	x		1	1
8	Ahorn 5stämmig	90	282,6	10	x		1	2
9	Ahorn	90	282,6	15	x		1	2
10	Ahorn	40	125,6	10	x		1	
11	Ahorn 3stämmig	90	282,6	5	x		1	1

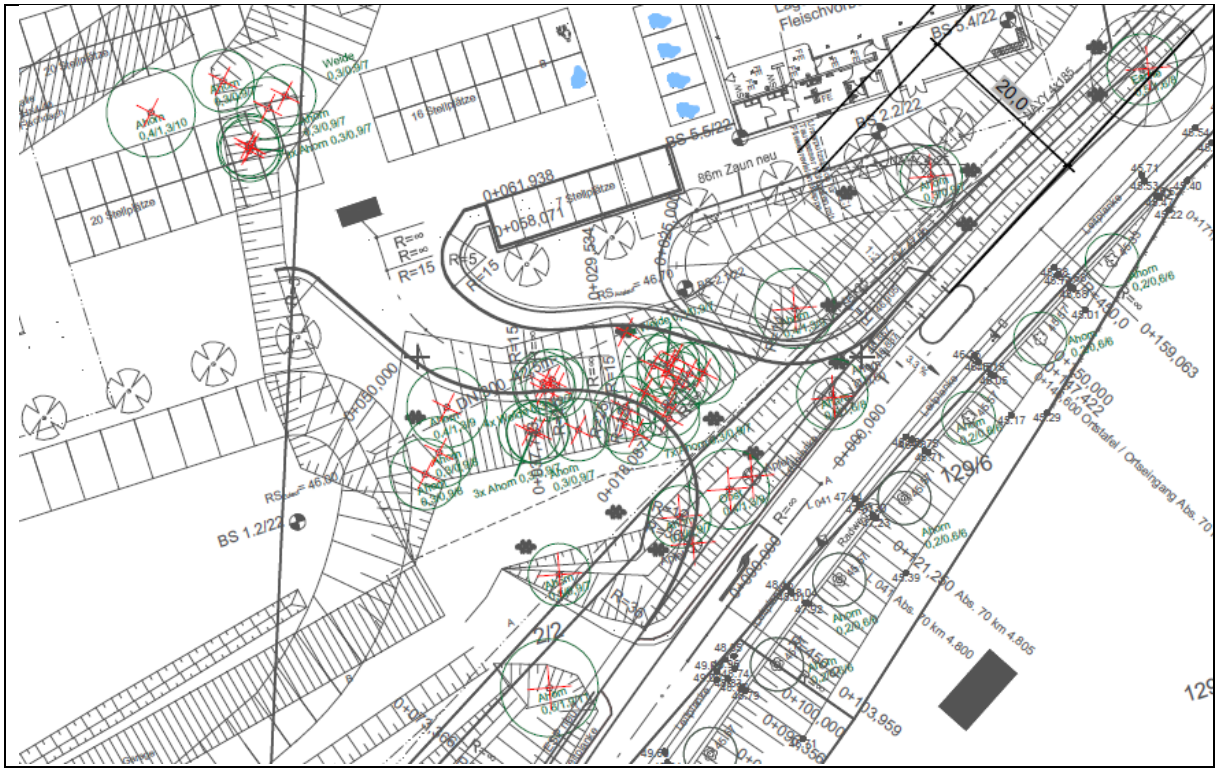


Abbildung 8 Bäume Teil 2 (Quelle: Vermessungsbüro Apolony – Verschnitt mit Erschließungsplanung)

Tabelle 13 Einzelbaumliste Teil 2

Baum Nr.	Baum	Stamm-durch-messer in cm	Stamm-umfang in cm	Kronen-durch-messer in m	Rodung	Beein-träch-tigung	Ersatz	monetärer Ersatz
12	Pappel	50	157	8	x		1	1
13	Weide	40	125,6	5	x		1	
14	Ahorn	40	125,6	9	x		1	
15	Weide	35	109,9	7	x		1	
16	Weide	35	109,9	7	x		1	
17	Weide	35	109,9	7	x		1	
18	Ahorn	60	188,4	11	x		1	1
19	Ahorn	40	125,6	7	x		1	
20	Ahorn	35	109,9	7	x		1	
21	Ahorn	40	125,6	7	x		1	
22	Ahorn	40	125,6	7	x		1	
23	Ahorn	60	188,4	7	x		1	1
24	Weide	35	109,9	7	x		1	
25	Weide	35	109,9	7	x		1	
26	Weide	35	109,9	7	x		1	
27	Weide	35	109,9	7	x		1	
28	Weide	35	109,9	7	x		1	
29	Weide	35	109,9	7	x		1	
30	Ahorn	35	109,9	7	x		1	
31	Ahorn	40	125,6	9	x		1	
32	Obst	40	125,6	9	x		1	
	Gesamt						32	13

Für die Rodung von 32 Stk. überwiegend nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind 32 Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm (STU 14-16 cm in der freien Landschaft) als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und für 13 Bäume, die nicht materiell ersetzt werden, sind 5.200,00 € an den Landkreis (gesonderte Zahlungsaufforderung) zu zahlen.

Als Pflanzstandorte ist im B-Plangebiet, wie in der Planzeichnung festgesetzt die Baumreihe mit 13 Bäumen (8 nach Alleenerlass und 5 nach Baumkompensation, STU 16-18 cm) im B-Plangebiet und eine Pflanzung von 27 Stk. (STU 14-16 cm) in der Feldflur vorgesehen.

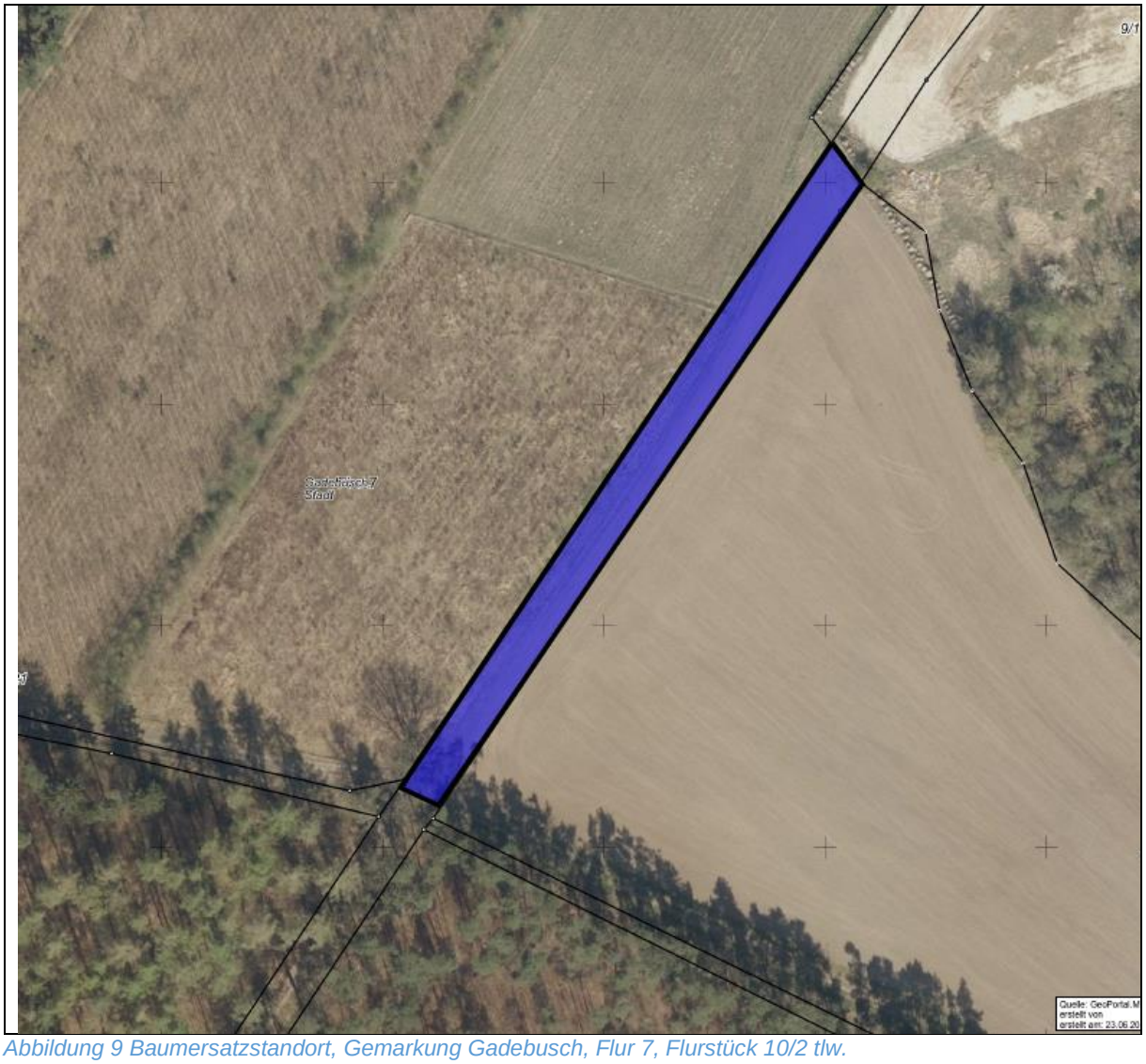


Abbildung 9 Baumersatzstandort, Gemarkung Gadebusch, Flur 7, Flurstück 10/2 tlw.

In der Gemarkung Gadebusch, Flur 7, Flurstück 10/2 tlw. sind als Baumersatz auf einer Länge von 174m mit einem Pflanzabstand von ca. 6,5m mit ca. 5m Abstand zur Flurstücksgrenze (Breite Flurstück 10m) 27 Bienenfreundliche Klimabäume (13x2 Stk. / 1 x 1Stk.) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine 5 jährige Pflege und Verbissschutz (Stamm und Wurzel) sind vorzusehen.
Das Flurstück ist städtisch, nicht verpachtet und besitzt keine Erschließungsfunktion. Die Bäume sichern eine Blühphase von März bis September. Der geringere Stammumfang ist, bei dem Boden und der Südlage, ein Kompromiss zwischen der Forderung des Naturschutzes (HzE) und dem fachlichen Grundsatz das kleinere STU besser anwachsen und die größeren

STU im Laufe von max. 10 Jahren sowieso in der Entwicklung eingeholt haben. Eine grundbuchdienstliche Sicherung als Baumreihe nach Naturschutzrecht ist vorzunehmen.

Pflanzliste Hochstamm 2x verpflanzt, STU 14-16 cm

Salix carpea	Salweide
Populus tremula	Zitterpapel
Prunus avium	Vogelkirsche
Malus domestica ´Boskopp`	Kulturapfel
Acer opalus	Italienischer Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Fraxinus ornus	Blumenesche (kein Eschensterben)
Robinia pseudoacacia `Semperflorens`(Robinie	(Nachblütte im September
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tetradium danielli	(Euodia) Bienenbaum
Tilia henryana	Heinrichs Linde (nur 1Stk.)

6.5 Maßnahmenbeschreibung

Anpflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Im B-Plangebiet ist, wie in der Planzeichnung festgesetzt, eine Baumreihe mit 13 Bäumen (8 nach Alleenerlass und 5 nach Baumkompensation in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme 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 Bebauungsplanes 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 1) der Stadt Gadebusch vom Ökokonto „Ackerumwandlung in extensives Grünland am Roggendorfer Moor“ 26.604 KFÄ dem Vorhaben zugeordnet. Der Vertrag hat vor Satzungsbeschluss vorzuliegen und ist der uNB vorzulegen.

Baumersatzpflanzungen (gesonderter Antrag

Für die Rodung von 7 Stk. nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen / Alleenerlass zu bewertenden Bäumen sind 7 Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und für 14 Bäume, die nicht materiell ersetzt werden, sind 5.600,00 € an den Landkreis (gesonderte Zahlungsaufforderung) zu zahlen.

Für die Beeinträchtigung von 1 Stk. nach Alleenerlass zu bewertenden Bäumen aufgerundet 1 Laubbaum in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

Zusammenfassung Ersatz Pflanzung / Zahlung

Straßenbäume	7/14
Beeinträchtigung	1/0
Einzelbäume	32/13
Summe:	40 / 27
Ausgleichspflanzung	13 im Gebiet
	27 in der Feldflur

Für die Rodung von 32 Stk. überwiegend nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind 32 Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm (STU 14-16 cm in der freien Landschaft) als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und für 13 Bäume, die nicht materiell ersetzt werden, sind 5.200,00 € an den Landkreis (gesonderte Zahlungsaufforderung) zu zahlen.

In der Gemarkung Gadebusch, Flur 7, Flurstück 10/2 tlw. sind als Baumersatz auf einer Länge von 174m mit einem Pflanzabstand von ca. 6,5m mit ca. 5m Abstand zur Flurstücksgrenze (Breite Flurstück 10m) 27 Bienenfreundliche Klimabäume (13x2 Stk. / 1 x 1Stk.) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine 5-jährige Pflege und Verbissschutz (Stamm und Wurzel) sind vorzusehen.

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

Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist die Grenze der 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.

Gadebusch, …… ……
Der Bürgermeister