

STADT GADEBUSCH
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



BEBAUUNGSPLAN NR. 28
**„SONDERGEBIET EINZELHANDEL UND VERWALTUNG,
RATZEBURGER CHAUSSEE“**
**GESAMTGELTUNGSBEREICH,
BESTEHEND AUS TEILBEREICH 1 UND TEILBEREICH 2**

Begründung

Satzungsbeschluss

März 2024

BEBAUUNGSPLAN NR. 28

„SONDERGEBIET EINZELHANDEL UND VERWALTUNG, RATZEBURGER CHAUSSEE“

GESAMTGELTUNGSBEREICH, BESTEHEND AUS TEILBEREICH 1 UND TEILBEREICH 2

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planaufstellung	2
2.	Teilbereich 1 und 2.....	2
3.	Flächennutzungsplan	3
4.	Verfahrensablauf	3

Teilbereich 1, Begründung und Umweltbericht

Teilbereich 2, Begründung und Umweltbericht

Als separate Dokumente:

Anlagen Teilbereich 1:

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

Anlagen Teilbereich 2:

Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Rostock, 19.07.2023
Baugrundbeurteilung und Orientierende Altlastbewertung mit Aushub- und Verfüllkonzept,
GIG, Stralendorf, 09.06.2023
Plan Biotopkartierung

Anlagen Teilbereich 1 und Teilbereich 2:

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

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.

2. Teilbereich 1 und 2

Die Stadt Gadebusch erarbeitete für die Umsetzung des Planungsziels den Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich und führte mit dem Vorentwurf die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durch.

Die Stadt 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. 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.

Nach Vorliegen aller Voraussetzungen wurde die Planung für den Teilbereich 2 (Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Verwaltung“) fortgeführt. In der Planzeichnung wurde nun der Teilbereich 1 mit einer grauen Signatur gekennzeichnet. Es erfolgte die Behörden-, TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf. Die Stadt beabsichtigt nun, in der nächsten Stadtvertretersitzung den Abwägungsbeschluss zum Teilbereich 2 zu fassen. Die nach der Abwägung erarbeitete Endfassung wird mit der Endfassung des Teilbereiches 1 als Gesamtplan als Satzung beschlossen.

Hinweise zur Planurkunde

Für den Satzungsbeschluss wird ein Planurkunde erarbeitet, bestehend aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung für den gesamten Geltungsbereich mit Beibehaltung der Bezeichnungen für den Teilbereich 1 und 2
 - Teil B – Text für den Teilbereich 1 und 2
- Der Teil B – Text, bestehend aus den Planungsrechtlichen Festsetzungen, Grünordnerischen Festsetzungen, der Örtlichen Bauvorschrift und den Hinweisen, wird der Eindeutigkeit halber für die beiden Teilbereiche separat auf die Planurkunde übernommen.

Im Laufe der Bearbeitung haben sich die Flurstücksnummern geändert. Es wird der aktuelle Bestand in Teilbereich 1 und 2 dargestellt.

- Planzeichenerklärung für den gesamten Geltungsbereich.

Hinweise zur Begründung

Für den Satzungsbeschluss wird eine Begründung erarbeitet, bestehend aus folgenden Teilen:

- Deckblatt mit allgemeinen Informationen zum Bebauungsplan Nr. 28, im Besonderen zu dem Verfahrensablauf mit der Aufteilung in zwei Teilbereiche
- Begründung Teilbereich 1 mit Umweltbericht zum Teilbereich 1
- Begründung Teilbereich 2 mit Umweltbericht zum Teilbereich 2.

3. Flächennutzungsplan

Die Stadt Gadebusch verfügt seit 1994 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 5. Änderung (die 6. Änderung befindet sich im Verfahren). 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. Der Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 26.02.2024 gefasst.

4. Verfahrensablauf

22.02.2021	Aufstellungsbeschluss
	Beschluss über Billigung Vorentwurf und Auslegung, Gesamtplan
	Bekanntmachung
06.04.2022 bis 11.05.2022	Auslegung des Vorentwurfs, TÖB-/Behördenbeteiligung, Gesamtplan
19.07.2022	Abwägungsbeschluss zum Vorentwurf, Gesamtplan, und Beschluss über Billigung Entwurf sowie Auslegungsbeschluss, Teilbereich 1
	Bekanntmachung
03.08.2022 bis 05.09.2022	Auslegung des Entwurfs, TÖB-/Behördenbeteiligung, Teilbereich 1
	Abwägungsbeschluss, Teilbereich 1
26.09.2023	Beschluss über Billigung Entwurf sowie Auslegungsbeschluss, Teilbereich 2
	Bekanntmachung
05.01.2024 bis 05.02.2024	Auslegung des Entwurfs, TÖB-/Behördenbeteiligung, Teilbereich 2
	Abwägungsbeschluss, Teilbereich 2
	Satzungsbeschluss, Gesamtplan
	Bekanntmachung

TEILBEREICH 1

STADT GADEBUSCH
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



BEBAUUNGSPLAN NR. 28
**„SONDERGEBIET EINZELHANDEL UND VERWALTUNG,
RATZEBURGER CHAUSSEE“, TEILBEREICH 1**

Begründung

November 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	5
3.	Plangebiet	8
3.1	Lage und Geltungsbereich	8
3.2	Bestand	9
4.	Planinhalt.....	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.4	Anbauverbotszonen	11
4.5	Verkehrerschließung	11
4.6	Technische Ver- und Entsorgung	12
4.7	Stellplätze.....	14
4.8	Immissionsschutz	14
4.6	Örtliche Bauvorschrift	16
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.....	37

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

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 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 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
- Rechtsanwälte 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 05.09.2022 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:

- Die Anbauverbotszone wird als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB dargestellt. Die Zulässigkeit von Bebauung mit Gebäudeteilen innerhalb der Baugrenze in der Anbauverbotszone wird festgesetzt.
- Die Verkehrsfläche im Süden des Plangebietes wird in öffentlich und privat unterteilt.
- Eine 30 %ige Deckung der Dachflächen der Hauptgebäude im SO mit PV-Anlagen wird festgesetzt.
- Die Zulässigkeit von Stellplätzen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen im SO wird festgesetzt.

Von der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben.

- Schmidt, von der Osten & Huber
- Rechtsanwalt Dr. Schulze Buschhoff

Über den Abwägungsvorschlag sowie den fertiggestellten Bebauungsplan, Teilbereich 1, in der Endfassung entscheidet die Stadtvertretung. Für den Teilbereich 1 wird der Abwägungsbeschluss gefasst.

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 beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

- Anlagen sind:
 - Die Ratzeburger Chaussee in Gadebusch als Standort für den Lebensmittelhandel, Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben, Endbericht, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, August 2021
 - Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Rostock, 23.06.2022
 - Baugrundbeurteilung, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 29.03.2022
 - Ergänzende Baugrundbeurteilung und orientierende Altlastbewertung mit Aushub- und Verfüllkonzept, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 28.10.2022
 - 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 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVObI. 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).

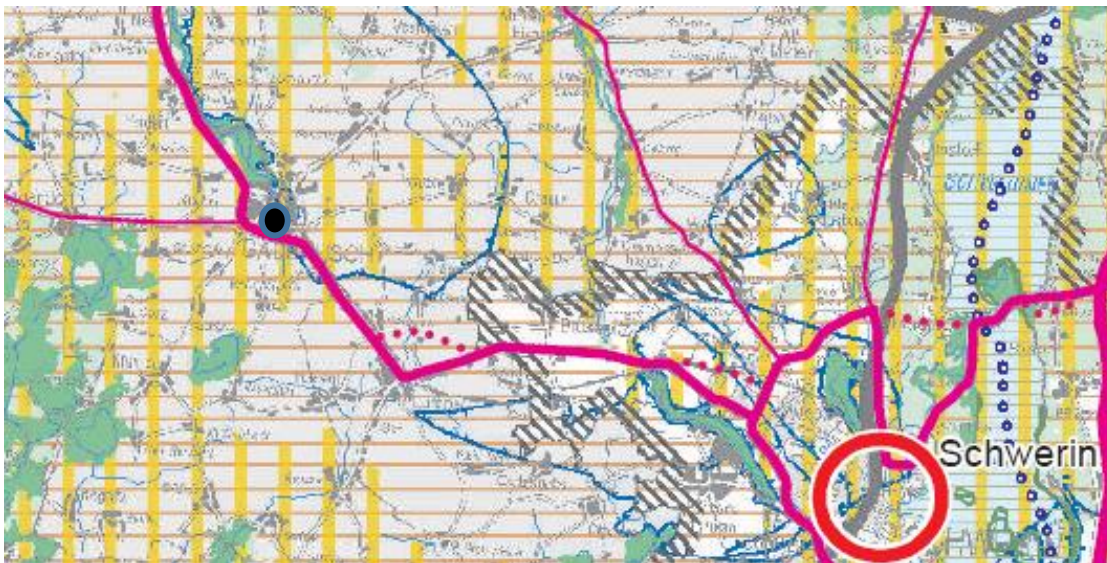
2. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

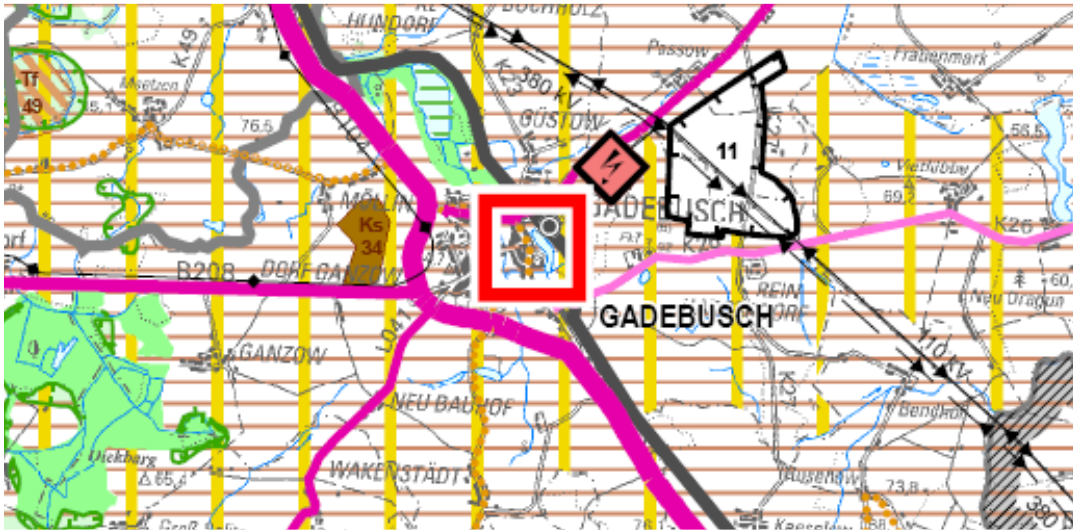
Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011

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 (LPIG 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

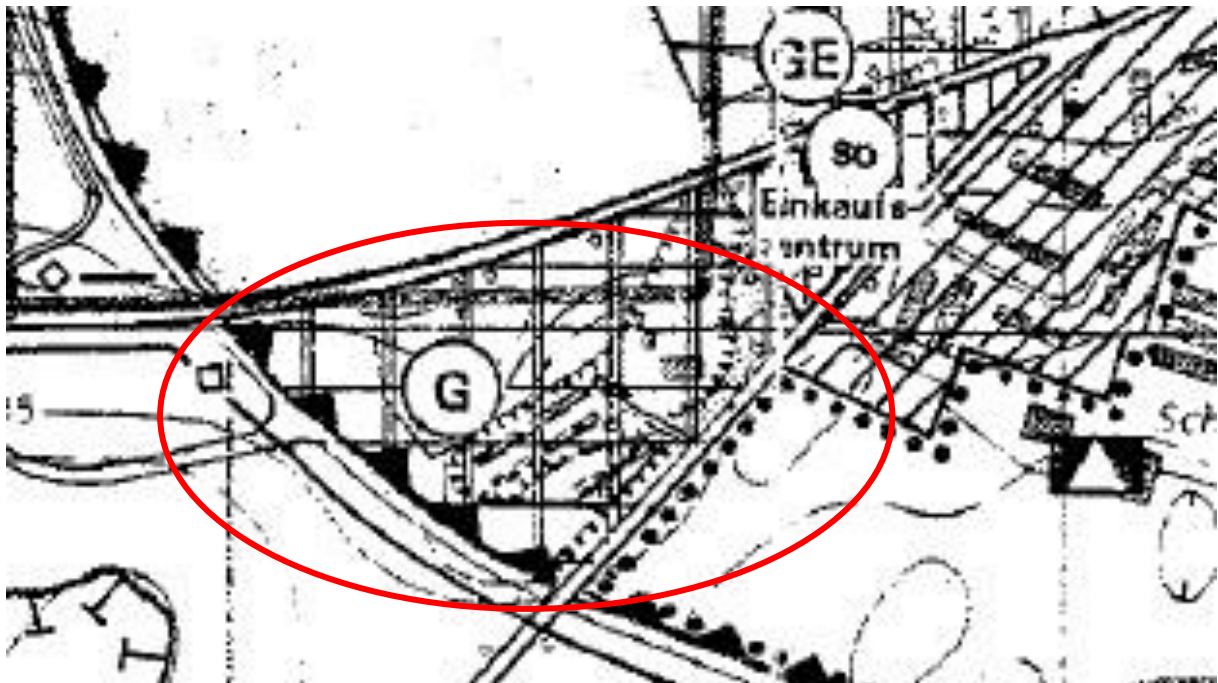
- **Die Ratzeburger Chaussee in Gadebusch als Standort für den Lebensmitteleinzelhandel, Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben, Endbericht, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, August 2021, nachfolgend Auszüge aus dem Fazit:**

„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 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 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.

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 Bau-nutzungsverordnung (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 **SO** sind außerdem alle für den Betrieb und die Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen und Verkehrsflächen zulässig. Dazu zählt auch eine eventuell notwendig werdende Trafostation. Es wird festgesetzt, dass Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen im SO zulässig sind.

Als untergeordnete Nebenanlage ist in dem **SO** ein freistehender Werbepylon zulässig, allerdings nicht in der Anbauverbotszone.

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 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.

Ein Überschreiten der maximal zulässigen Firsthöhe durch betriebstechnische Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder PV-Anlagen, ist im **Teilbereich 1** 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 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.

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. 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 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).

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.

Daraus folgt die Festsetzung:

In den überbaubaren Grundstücksflächen ist die Bebauung auch innerhalb der Anbauverbotszonen mit einem Teil des Hauptgebäudes zulässig.

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. Mit dieser Erschließungsplanung wird ein verkehrsgerechter Ausbau der Verkehrsflächen gewährleistet bei gleichzeitigem Nachweis, dass alle vom SBA geforderten Radien eingehalten werden.

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.

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 Plangebietes ein Löschwasserteich geplant. Dieser wird entsprechend den Regelwerken ausgebildet. Das wird mit der Erschließungsplanung des Ingenieurbüros

Leirich (IBL) nachgewiesen. Damit ist der Grundschutz mit einer Kapazität von 96 m³/h gemäß DVGW–Arbeitsblatt W 405 gewährleistet.

Regenwasser

Das Niederschlagswasser soll in einer Versickerungsfläche im Süden Plangebietes versickern. Das Ingenieurbüro Leirich IBL - Schwerin (Erschließungsplaner) hat mit der Planung/Berechnung des Versickerungsbeckens die Versickerungseignung nachgewiesen. Durch die GIG Ingenieurgeologie GmbH wurde ein geologisches Gutachten erstellt, welches die im Baufeld anstehenden Böden untersucht hat. Im Sohlbereich des Versickerungsbeckens stehen meist Sande an, welche nach DWA-A 138 als versickerungsfähig anzusehen sind.

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 der gesamten Sohlfläche zu gewährleisten.

Der zur Zeit noch auf der Fläche befindliche Garagenkomplex wird abgetragen.

Das IBL hat die wasserrechtliche Einleitgenehmigung beantragt und nach den entsprechenden Regelwerken die Vorreinigung des anfallenden Regenwassers berechnet. 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. Das wird in Absprache mit den geplanten Märkten mit der Festsetzung realisiert, dass auf 30 % der Dachflächen der Hauptgebäude im SO PV-Anlagen zu installieren sind.

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** sind demnach grundsätzlich zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wird festgesetzt. Die Anordnung der Stellplätze kann entsprechend der Nutzung unter Berücksichtigung der Feuerwehrezufahrten 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.

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.

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

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.

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 Geräuschemissionen an Immissionsorten 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 Geräuschemissionen 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.

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-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 erfolgte in der Ergänzenden Baugrundbeurteilung und orientierenden Altlastbewertung mit Aushub- und Verfüllkonzept, die die GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 28.10.2022, durchgeführt hat. Die Stellungnahme des Landkreises NWM vom September 2022 forderte eine erweiterte Prüfung. Im Rahmen der Orientierenden Altlasterkundung wurden im Untersuchungsgebiet keine Altlasten im Sinne des BBodSchG §2(3) festgestellt. Das Zusatzgutachten der GIG Ingenieurgeologie GmbH hat die Auffüllungen nach LAGA M 20, die auch die Parametergruppe PAK umfassen, untersucht und Vorgehensweisen vorgestellt, welche in der Ausführung beachtet werden. Es wurden Angaben zu Homogenbereichen, zu Verwertungsmöglichkeiten und zur Versickerungseignung gemacht. Diese werden während der Bauausführung umgesetzt. Es wurde ein Abtrags- und Verfüllkonzept erstellt, das geotechnische und umwelttechnische Aspekte der Wiederverwertung der ausgebauten Böden berücksichtigt.

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 beigelegt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

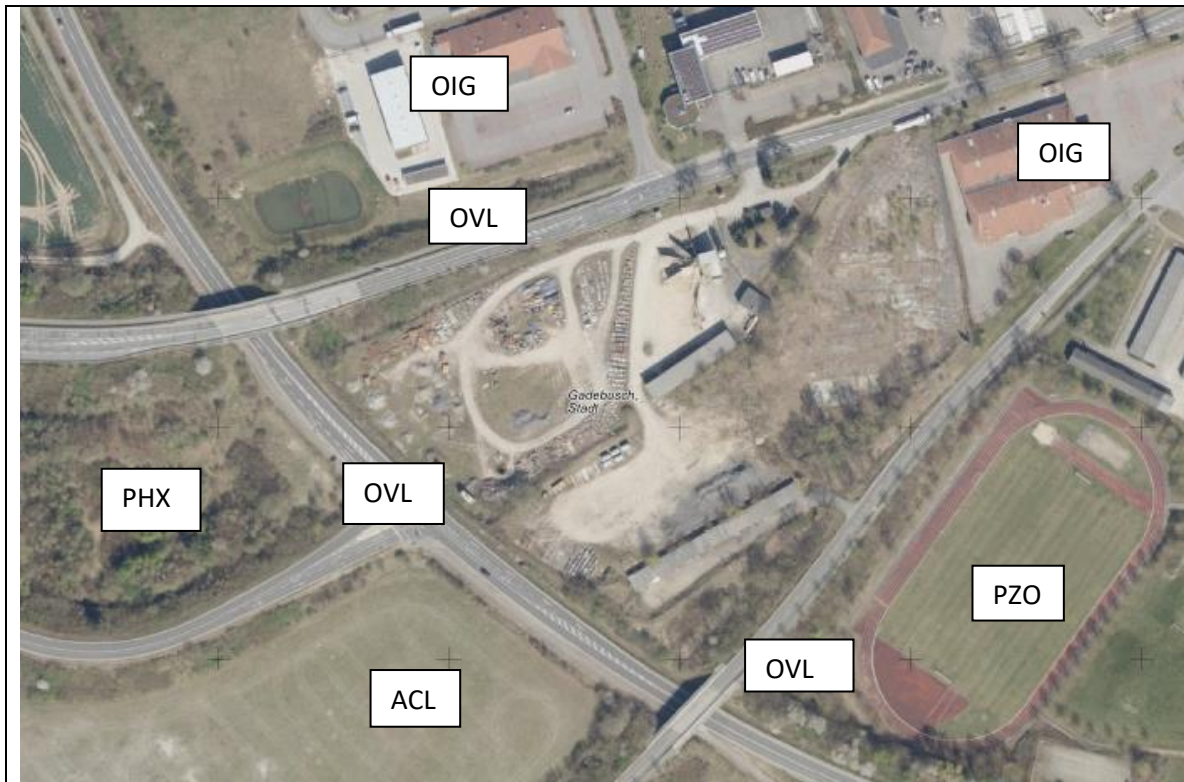


Abbildung 1 umgebende Biotoptypen (Bildquelle: GAIA MV, Abfrage vom 16.11.2021)

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 Abbaugrube, 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 Biotop

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

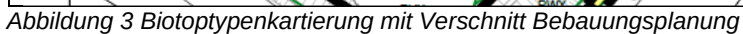


Tabelle 2 Flächenbilanz

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
<u>OVP/RHU</u>	5217,29	5204,22	4163,38	1040,844		13,07
<u>OVP/RHU</u>	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 Biotopheseitigung 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.

Stadt Gadebusch, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“,
Teilbereich 1 - Satzungsbeschluss

Tabelle 4 Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp	Lage	Fläche [m ²] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Lage- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² 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	Siedlungsgehölz 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 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 5 Funktionsbeeinträchtigung von (Wert-) Biotopen

Biototyp	Fläche [m²] des be- troffenen Bi- ototyps	Bio- top- wert	Wirk- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchti- gung [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 biototypunabhängig 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-/ Vollver- siegelung	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 [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Funktions- beeinträchtigung [m ² EFÄ]	Eingriffsflächen- äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m ² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensations- bedarf [m ² 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 [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 9 additiver Kompensationsbedarf

Multifunktionaler Kompensationsbe- darf [m ² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensations- mindernden Maßnahme [m ² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensations- bedarf [m ² 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 Bau- maßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigun- gen, Erdarbeiten, Ablagerungen (z. B. Bau- bzw. Erdmaterial) u. ä. im Traufbereich der ge- schützten 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 Baum- schutzkompensationersatz 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 Entwick- lungen 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 Anforderun- gen der Polizei an dringend benötigte Verwaltungsräume Rechnung getragen werden. Im wei-

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

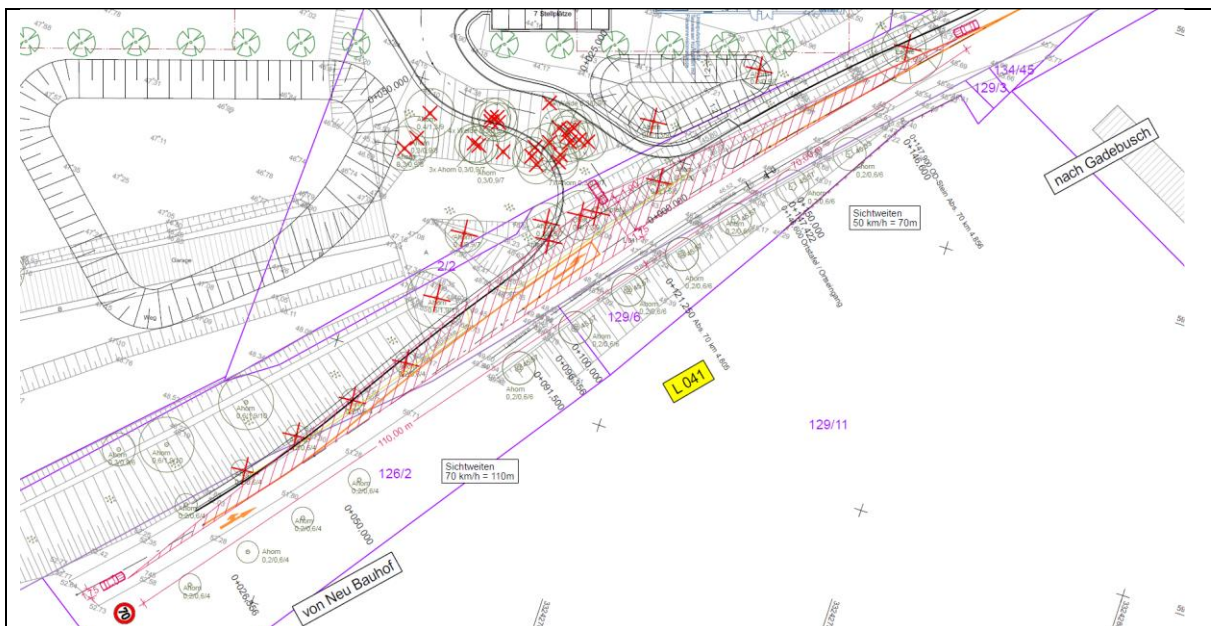
teren Planungsverlauf beabsichtigt die Stadt in einem gesonderten Planverfahren, auf der Fläche neben der Polizei auch die Rettungswache anzusiedeln, die ebenfalls neue räumliche Bedingungen benötigt. Die Stadt Gadebusch setzt im Entwurf im Teilbereich 1 ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ 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 eines Ausnahmeantrages. Der Ersatz ist entsprechend Alleenerlass² 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

Stadt Gadebusch, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28
 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“,
 Teilbereich 1 - Satzungsbeschluss

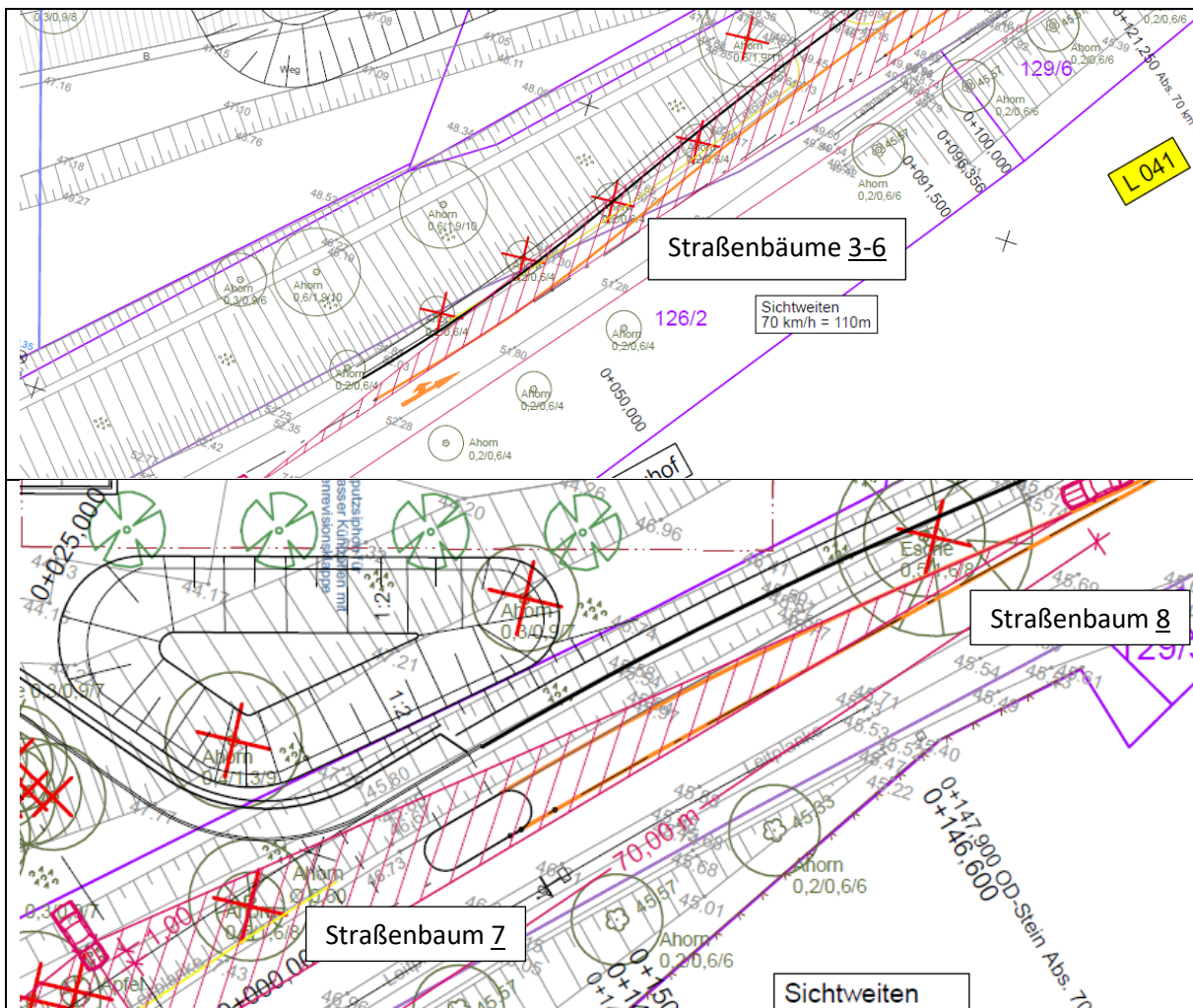
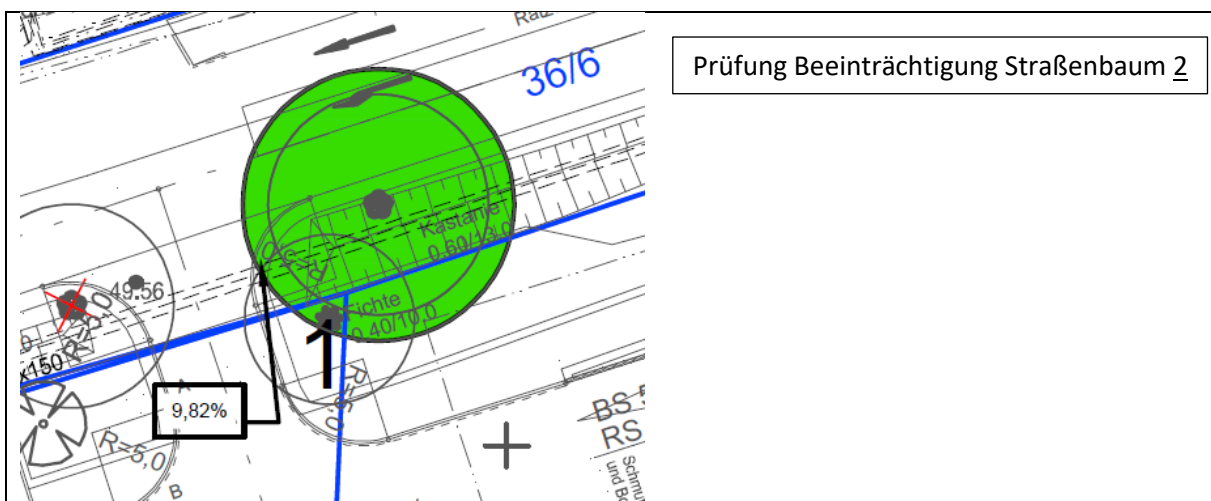


Abbildung 4 Straßenbäume Rodung, Quelle Auszug Lageplan Sichtweiten iBl Schwerin 06/22

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.



Stadt Gadebusch, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“,
Teilbereich 1 - Satzungsbeschluss

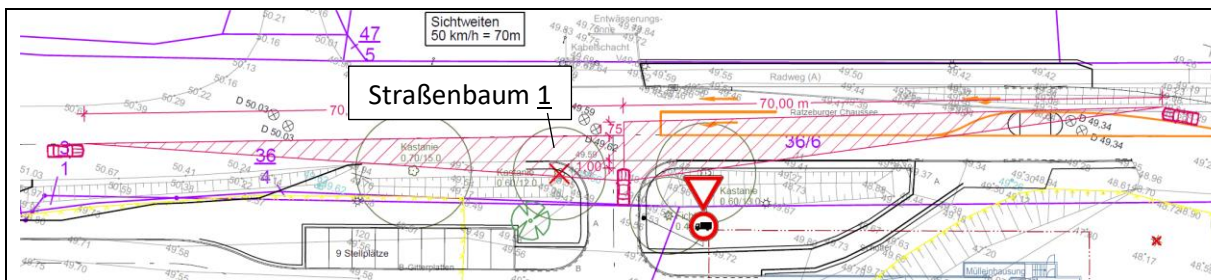


Abbildung 5 Einzelbäume Straße Rodung, Quelle Auszug Lageplan Sichtweiten iBl Schwerin 06/22

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 derzeit gegenüberliegende Sperrfläche in Richtung Parkplatz des Versorgungsstandortes als Linksabbiegespur auszubauen. Damit muss eine Kastanie der ehemaligen Allee (nur 3 Bäume auf 100 m sind nunmehr Einzelbäume) die Rodung beantragt werden. Die Beeinträchtigung der zweiten Kastanie liegt über 5 %.

Der Ersatz wird entsprechend Alleeerlass³ 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 gefällttem 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

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

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.

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 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.

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 1 - Satzungsbeschluss

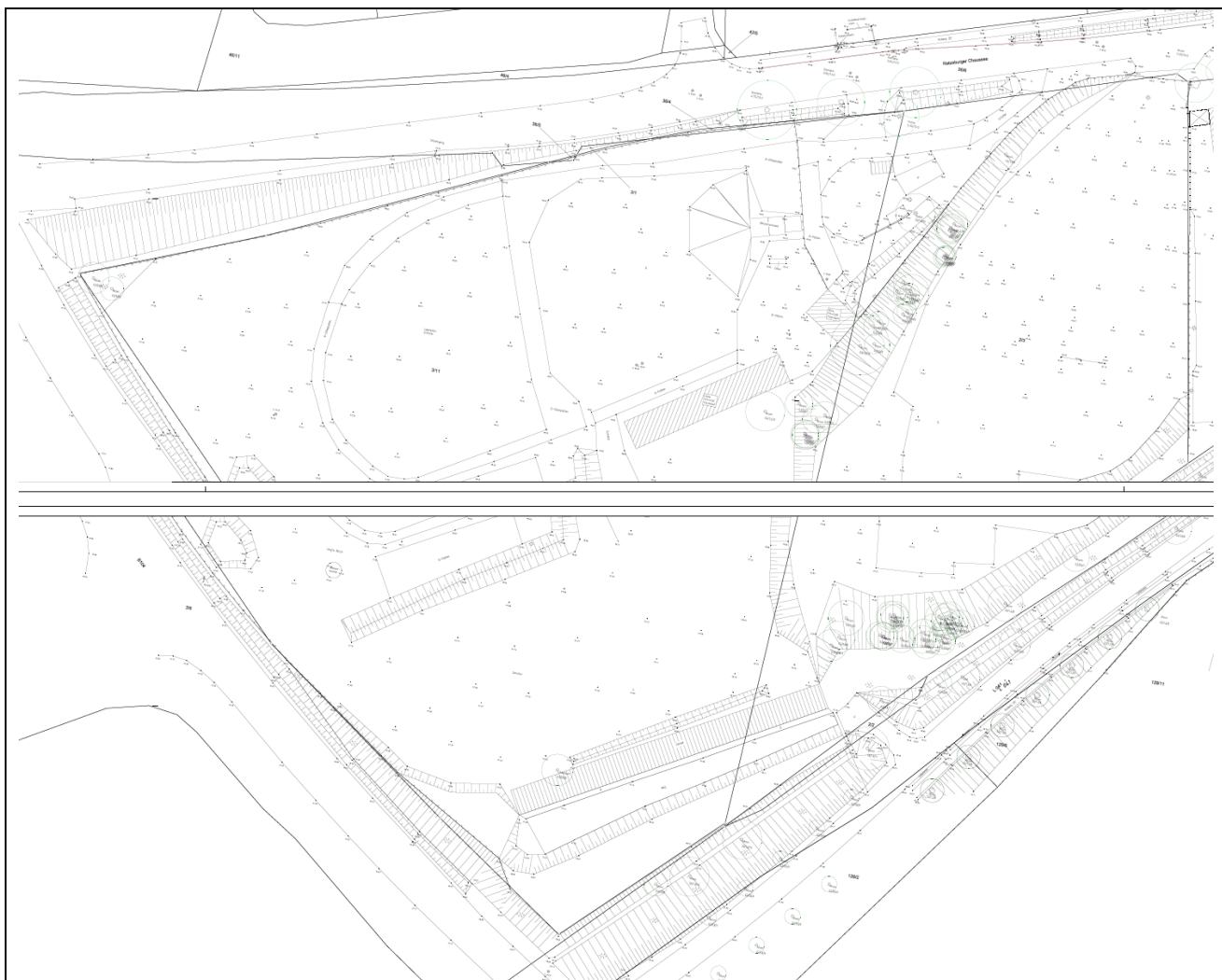


Abbildung 6 Nachvermessung – Bäume (Quelle: Vermessungsbüro Apolony)

Stadt Gadebusch, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“,
Teilbereich 1 - Satzungsbeschluss

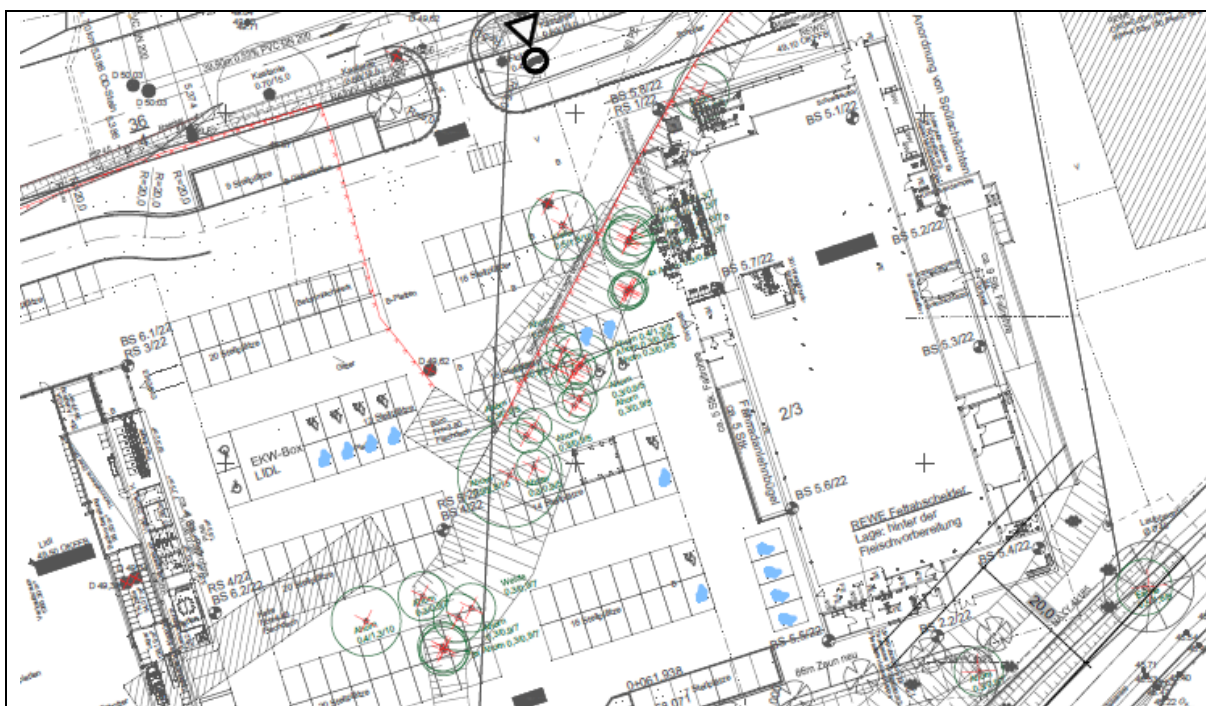


Abbildung 7 Bäume Teil 1 (Quelle: Vermessungsbüro Apolony – Verschnitt mit Erschließungsplanung)

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

Stadt Gadebusch, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28
 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“,
 Teilbereich 1 - Satzungsbeschluss



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

Stadt Gadebusch, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“,
Teilbereich 1 - Satzungsbeschluss

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.

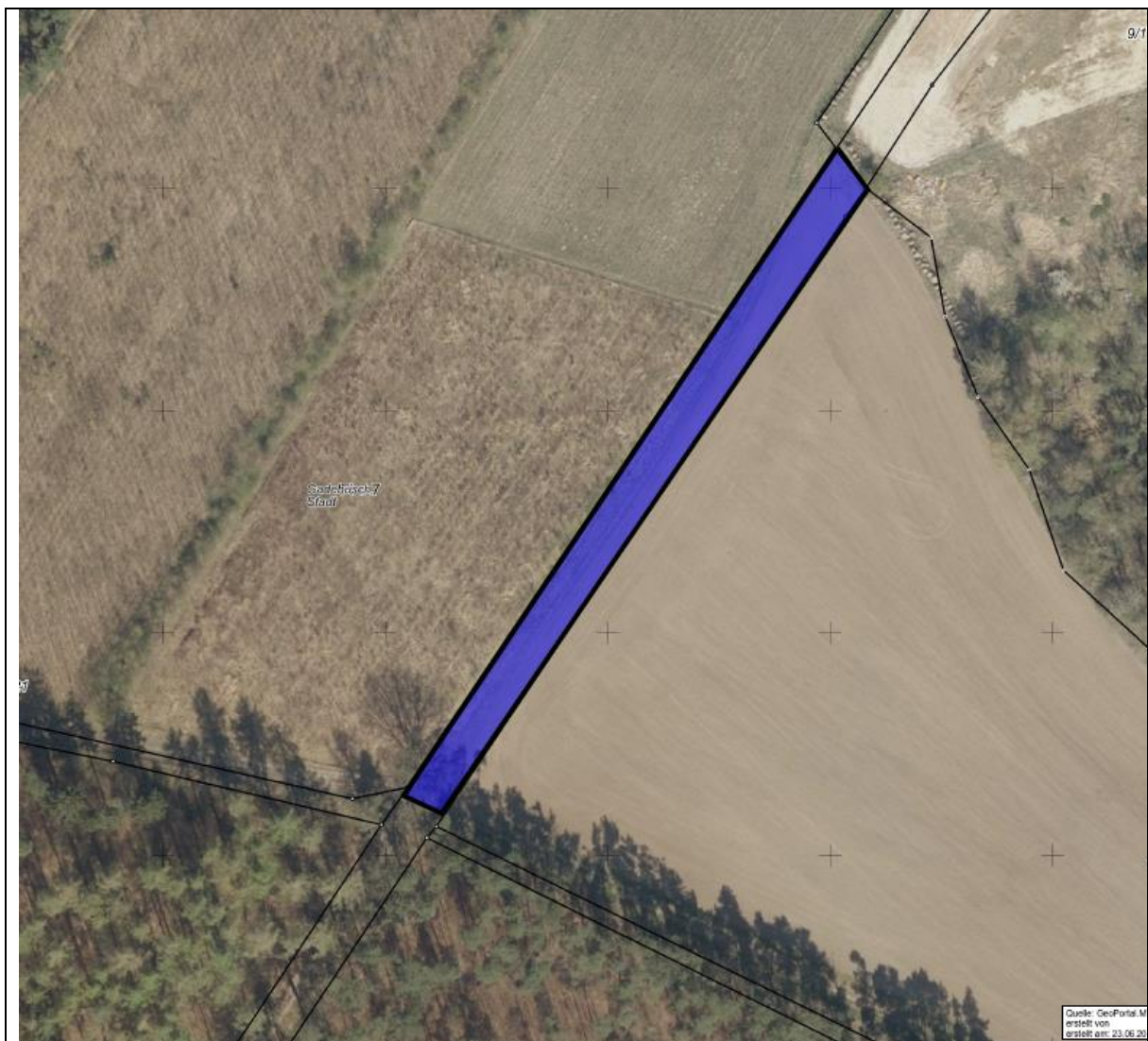


Abbildung 9 Baumersatzstandort, Gemarkung Gadebusch, Flur 7, Flurstück 10/2 tlw.

In der Gemarkung Gadebusch, Flur 7, Flurstück 10/2 tlw. sind als Baumersatz auf einer Länge von 174 m mit einem Pflanzabstand von ca. 6,5 m mit ca. 5 m Abstand zur Flurstücksgrenze (Breite Flurstück 10m) 27 bienenfreundliche Klimabäume (13 x 2 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	Zitterpappel
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 (Nachblüte 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 174 m mit einem Pflanzabstand von ca. 6,5 m mit ca. 5 m Abstand zur Flurstücksgrenze (Breite Flurstück 10 m) 27 bienenfreundliche Klimabäume (13 x 2 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

Begründung, gesonderter Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),

Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Teilbereich 1

Stand: Endfassung Oktober 2022

Inhalt:

1	Einleitung.....	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	2
2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	5
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet.....	5
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	9
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	14
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	14
3.1	Artenschutzrechtliche Hinweise mit Vermeidungs- und Minimierungsmaß- nahmen	17
4	Schutzgebiete.....	18
5	Zusätzliche Angaben.....	18
5.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	18
	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	19
5.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.....	19
5.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	19

Tabelle 1 Kurzübersicht	2
Tabelle 2 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet	5
Tabelle 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	9
Tabelle 4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	10
Tabelle 5 Tab.: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“	15
Tabelle 6 Überwachungsmaßnahmen	19

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ der Stadt Gadebusch durchgeführten Umweltprüfung und wird entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestimmt die Stadt Gadebusch nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ der Stadt Gadebusch ist die Schaffung neuer Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt Gadebusch (detailliert siehe Begründung).

Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u. ä.

In der folgenden Übersicht werden die neu vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Tabelle 1 Kurzübersicht

Kurzbezeichnung	Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
SO	Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel	Westlicher Ortsrand Stadt Gadebusch, alter Gewerbestandort	ca. 2,3 ha

1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§§ 1, 1a, 2 BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u. a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässer-eigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind.
- Ziele für das Schutzgut Wasser für oberirdische Gewässer (§ 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) sind das Erreichen und Erhalten eines guten ökologischen Zustands sowie das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands und für das Grundwasser (§ 47 WHG) das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands und das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands.
- Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 des WHG der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung. Für die Einleitung von biologisch gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen ist nach § 8 WHG eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen,
- Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55/2 WHG dort, wo es anfällt, ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) dezentral versickert werden.
- Es gilt das Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung.
- Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen zu berücksichtigen und Maßnahmen, wie der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung zu gewährleisten (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011) sind für die Stadt Gadebusch und ihre Ortsteile u. a. folgende Vorgaben abzuleiten:

- Die Stadt Gadebusch ist im regionalen Planungssystem als Grundzentrum eingestuft. 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 ist als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft eingestuft.
- Die Stadt wird von den Bundesstraßen B 104 und B 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.
Die Regionalbahn von Parchim über Schwerin nach Rehna, die einen Haltepunkt in Gadebusch hat, sichert neben Busverbindungen den öffentlichen Personennahverkehr in der Region.
- Im Gemeindegebiet befinden sich Teilflächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege (Natura 2000-Gebiete (SPA und FFH-Gebiete)) sowie Landschaftsschutzgebiete/Biosphärenreservat. Ein regional bedeutsamer Radweg führt durch die Ortslagen der Gemeinde.
- Das GLRP weist außerhalb der Schutzgebiete keine Flächen als Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend gutachtlicher Landschaftsrahmenpläne aus.
- Das RREP weist weite Teile des Gemeindegebietes als Schwerpunkttraum Tourismus aus.

(detailliert siehe Begründung).

Gutachtliche Landschaftsrahmenpläne¹

In der Karte I Arten und Lebensräume sind für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. In der Karte II Biotopverbundplanung sind für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. In der Karte III Entwicklungsziele und Maßnahmen ist unmittelbar für den Bereich keine Aussage getroffen worden. Westlich ist die Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft 7.1 festgesetzt.

In der Karte IV Ziele der Raumentwicklung sind für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

In der Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft wird unmittelbar für den Bereich, auch für andere vorhandenen Baugebieten, auf deutliche Defizite an vernetzenden Landschaftselementen hingewiesen.

In der Karte VI Wassererosion wird für den Bereich auf eine potentiell (geringe) Wassererosionsgefährdung im Offenland hingewiesen.

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Für die Stadt existiert seit 1994 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d.F. der 6. Änderung), der für das Gemeindegebiet mit einer Größe von ca. 4.764 ha erarbeitet wurde.

Darstellung der Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele

Gebietsschutz:

Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzgebiete / Schutzziele notwendig.

Naturschutz:

Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzziele

Wasser:

Schutz der natürlichen Wasserressourcen, Erhaltung des lokalen Wasserkreislaufes

Boden:

Prüfen von Schutzauflagen, Sparsamer Umgang mit Boden, Schutz der natürlichen Bodenfunktion, Schutz und Wiederverwendung der Böden.

Immissionsschutz:

Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinflüssen

¹ www.umweltkarten.mv-regierung.de

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

- Das vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet ist der Geltungsbereich. Soweit bei einzelnen Umweltbelangen gebietsübergreifende Auswirkungen entstehen, wird darauf im Einzelfall eingegangen.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten aus dem Portal www.umweltkaten.mv-regierung.de sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Tabelle 2 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope / Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte. Am Geltungsbereich befindet sich eine geschützte Baumreihe (L041)	Nein
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung / Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im / am Geltungsbereich befinden sich vereinzelt Bäume (teilweise geschützt nach § 18 NatSchAG MV) und Bäume im Straßenraum Rodungsantrag	Nein
Gewässerschutzstreifen, Gewässerrandstreifen und Waldabstand	Nein, nicht betroffen Nein, nicht betroffen Nein, nicht betroffen	§ 29 NatSchAG M-V § 38 WHG § 20 LWaldG
Wald	Nein, nicht betroffen Forstamt Grevesmühlen, Revier Botelsdorf	§ 2 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Geltungsbereich, der innerhalb der Ortslage liegt, sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen. Im Geltungsbereich sind • BBA Einzelbäume • OIG / OSS Gewerbegebiet / Bauschutt / Baulager inkl. OVP befestigte Flächen • OBV Brache der Verkehrs- und Industrieflächen inkl. Garagenkomplex • PHX Siedlungsgebüsch heimische Arten • RHU Ruderale Staudenflur frischer Standorte Angrenzend: • Norden: OVL Landesstraße L041 mit BBA (keine aufgelöste Allee / BAS) und OIG Gewerbegebiet	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	96284191 Radegast von Graben aus Neu Bauhof bis Graben aus Burgsee, LV 0:7/12A FG-WK-Nummer: STEP-1300 WRRL-Berichtspflichtig Flussgebietseinheit (WRRL): 9610 Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit	
Klima und Luft	Ja, Klima / Luft können im lokalen Maßstab durch Verdichtung der Siedlungsfläche betroffen sein - maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen - geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, lokale, teilweise temporäre Emissionen von Stäuben resultieren v. a. aus der landwirtschaftlichen Düngung und Bodenbearbeitung. - Die im Untersuchungsraum vorhandene geringe Reliefenergie und die fehlenden Waldflächen lassen Kaltluftströmungen nicht erwarten. - unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 630.0 mm/a Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung	
Klimaschutz	- Die Gemeinde hat ein Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Gadebusch (ohne Datum) zur Bekämpfung der Folgen des Klimawandels erarbeitet. - Der ÖPNV besitzt eine relevante Bedeutung (Bahn / Anschluss Nahverkehr Schwerin / Rehna / Lübeck / Wismar)	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen sind: Zusammenhang von hoher Versickerungsleistung des Bodens im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten. Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Aufgrund der angrenzend vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung nicht betroffen. Ja, der B-Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die folgenden Bereich betreffen: Landschaftsbildraum: IV 2 - 20 Ackerlandschaft westlich der Radegastniederung (106), Landschaftsbildbewertung: mittel bis hoch Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die Bebauung im Nahbereich der Neubaugebiete / des Gewerbegebietes / der Ortsumgehungstraße. Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Landschaftsraum mit insgesamt mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtlich Vorbelastungen durch benachbarte Bebauung Landschaftszone 4 Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte	
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage																																																	
		Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Dabei wird die vom LUNG M-V übermittelte Biodiversitäts-Checkliste berücksichtigt. HPNV-"Obereinheit": Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte HPNV-Einheit N20 Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald Im 500 m-Untersuchungsraum sind Biotope der Agrarlandschaft (Grünland, Acker) mit langjähriger Nutzungskontinuität sowie Siedlungsbiotope prägend. Weiterhin sind teilweise Gehölze vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme sprechen außerhalb der Ortslage für eine hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: Gadebusch liegt in einer Zone B mit mittlerer bis hoher relativer Dichte des Vogelzugs Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen bei der Brutvogelfauna, den Fledermäusen / durch funktionale Beziehungen zwischen Brutplätzen und Äsungsflächen bzw. Jagdräumen, die sich auch über den Geltungsbereich erstrecken (Überflug).																																																	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, Wohnbereiche können durch Immissionen betroffen sein: Gebietsübergreifende Wirkung durch An,- und Abtransporte Produkte und Waren, Kunden Benachbart Wohnbebauung, Sportplatz, Gewerbe / Verkaufseinrichtungen und Ortsumgehungsstraße Windkraftanlagen im Genehmigungsverfahren (ohne Angabe des Verfahrensbeginn)	<table><tr><th colspan="5">ETRS89UTMZone33</th></tr><tr><th>Bezeichnung</th><th>Status</th><th>Typ</th><th>Rechtswert</th><th>Hochwert</th></tr><tr><td>WKA 1</td><td>beantragt</td><td>Vestas V162</td><td>33244118</td><td>5955240</td></tr><tr><td>WKA 2</td><td>beantragt</td><td>Vestas V162</td><td>33244132</td><td>5954855</td></tr><tr><td>WKA 3</td><td>beantragt</td><td>Vestas V162</td><td>33244337</td><td>5954385</td></tr></table> Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich nachfolgende Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden: <table><tr><th colspan="3">ETRS89UTMZone33</th></tr><tr><th>Bezeichnung</th><th>Rechtswert</th><th>Hochwert</th></tr><tr><td>Getreideumschlagsanlage</td><td>33244385</td><td>5956322</td></tr><tr><td>Sprengschuttmattenherstellungsanlage</td><td>33244297</td><td>5956482</td></tr><tr><td>Räucheranlage in Gadebusch</td><td>33244516</td><td>5956107</td></tr><tr><td>Schlachtbetrieb Möllin</td><td>33241160</td><td>5957941</td></tr><tr><td>Schießplatz Wakenstädt</td><td>33243660</td><td>5954551</td></tr><tr><td>Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen - Behandlung in Form von Sieben, Shreddern und Klassieren -</td><td>33242550</td><td>5957100</td></tr></table> Diese Anlagen genießen Bestandsschutz und sind bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.	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	ETRS89UTMZone33			Bezeichnung	Rechtswert	Hochwert	Getreideumschlagsanlage	33244385	5956322	Sprengschuttmattenherstellungsanlage	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
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																																															
ETRS89UTMZone33																																																			
Bezeichnung	Rechtswert	Hochwert																																																	
Getreideumschlagsanlage	33244385	5956322																																																	
Sprengschuttmattenherstellungsanlage	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																																																	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z. B. Boden- und Baudenkmale)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Güter. Archäologische Fundplätze sind als Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06.01.1998 zu betrachten und unterliegen daher dem Schutz dieses Gesetzes. Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung zu organisieren zu können.																																																		

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Vermeidung von Emissionen	Ja, durch das Planvorhaben können Auswirkungen durch Emissionen im Rahmen der Sonderbaufläche entstehen, deren Auswirkungen untersucht wurden.	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an.	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird erhöht.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien Das GEG ist zu beachten	Soweit derartige Anlagen im Geltungsbereich errichtet und betrieben werden sollen, sind ggf. gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen.
Darstellungen von Landschaftsplänen	Landschaftsplan vorhanden	Stadt & Dorf Planungsgesellschaft mbH Schwerin 2000
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne		Nein
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig, dass keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Zeitraum) oder der Nutzungsintensität der Flächen auf.	Nein

¹ Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Tabelle 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	keine positiven Auswirkungen, da Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	keine positiven Auswirkungen, da Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsteile, Geschützte Biotope / Geotope, Alleen und Baumreihen)	keine positiven Auswirkungen, da Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Baumschutz beachten, Gehölzstrukturen bleibt erhalten
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Nicht relevant
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Weiterhin kontinuierliche Störung, da Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes
Artenschutz (§§ 44ff BNatSchG, §§ 12ff FFH-RL, §§ 5ff VS-RL)	Erhaltung der Lebensräumen mit kontinuierlicher Störung, da Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes
Fläche und Boden	Erhaltung teilweise nur teilversiegelter / teilweise offener Böden
Grund- und Oberflächenwasser	Erhaltung teilweise nur teilversiegelter / teilweise offener Böden
Klima und Luft Klimaschutz	Nicht relevant, zu geringe Größe Erhalt lokaler Quell- und Zielverkehre und vorhandener Infrastruktur
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Erhaltung von teilweise unbebauter Fläche innerhalb eines Siedlungsgebietes
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht relevant für die Natur
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	nicht relevant
Vermeidung von Emissionen	Neue bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden vermieden
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Abwässer entfallen, kein zusätzlicher Anfall gebündelter Niederschlagswässer
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	vor Ort produzierte Abfälle entfallen

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte bei Nichtnutzung eine Bewaldung einsetzen. Relevante Umweltbe- und -entlastungen sind nicht zu erwarten.

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebiets entsprechend den geplanten Festsetzungen

Es erfolgen lagekonkrete Festsetzungen zu Verkehrsflächen, aber nicht zu Baukörpern.

Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Überbauung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige Befestigung von Flächen.
- Versickerungsmöglichkeiten des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind ökologisch wünschenswert.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Tabelle 4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäische Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant / beeinträchtigt.	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotop / Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich außer Bäumen keine Schutzobjekte.	Nein
Nach NatSchAG M-V, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. Am Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. Kronentraufschutzraum erforderlich, Rodungsgenehmigung erforderlich	Nein
Wald	Es befindet sich kein Wald am Geltungsbereich.	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und die Lebensräume beeinflusst.	Nein
Boden Fläche	Teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich der Bauflächen. Verdichtungen und damit teilweise Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen Verdichtung einer überwiegend teilversiegelten Gewerbefläche	Ja
Grund- und Oberflächenwasser	Versiegelte Baufläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höherer Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw. bei gleichzeitiger ggf. problematischer Versickerungsmöglichkeit. Bei ordnungsgemäßem Betrieb, Überwachung geringer Verschmutzung des Oberflächenwassers keine schädliche Verunreinigung des Grundwassers.	Ja
Klima und Luft Klimaschutz	Lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Verdichtung von Siedlungsfläche. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Siehe auch unter Vermeidung von Emissionen. Die Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels ist als gering einzustufen.	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten, wird durch Anlage versiegelter Fläche beeinträchtigt. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Verlust der Lebensräume ist kompensierbar.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Die geplante Bebauung schafft neue Baukörper in der Ortslage. Durch weitere Überbauung geht der bisherige Charakter der Fläche als Raum überwiegend ohne Hochbauten verloren. Die kulturlandschaftlich geprägte Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes wird durch das Baugebiet verändert.	Nein
Biologische Vielfalt	Ortslage geschützte Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Lärmschutzgutachten vorliegend, keine besonderen Maßnahmen notwendig Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich werden keine archäologischen Fundplätze vermutet. Baubegleitende Beobachtung bei Funden und mögliche Bauverzögerung beachten.	Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch das Baugebiet entstehen Emissionen von Lärm, Schadstoff und Licht.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Schmutzabwasser wird zentral beseitigt. Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern (Fachplanung nach Erkundungsbohrung).	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt. Betriebsabfälle sind ggf. gesondert abzuführen	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass anlagebedingt Emissionen entstehen können.	Nein

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach § 1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt. Es steht eine Innenbereichsfläche zur Verfügung.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

Ergänzende Betrachtungen zum Bodenschutz

Es wird eine kontinuierlich in gewerblicher Nutzung befindliche innerörtliche Fläche überplant. Es liegt eine Baugrunderkundung vor.
Altlastverdachtsflächen oder ein Verdacht auf Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Die Fläche ist nicht drainiert.

Nachfolgend sind die Wirkfaktoren und Probleme des Bodens / Bodenwasserhaushalt und seine Empfindlichkeiten dargestellt:

Beschreibung und Bewertung Ist Zustand

- Bestand: gewerbliche Nutzung bei allgemein hohem Ertragspotenzial (Ackerwertzahlen 40->50, Parabraunerden / Pseudogley), lokal alte Kiesgrube
- Eigenart: Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und / oder staunass, lokal alte Kiesgrube
- Verdichtung: hohe Verdichtungsgefahr, derzeit mit Flächenversiegelung / Verdichtung
- Entwässerung: aufgrund des gemischten Bodens Versickerung möglich
- Erodierbarkeit: allgemein geringe Reliefneigung, prinzipiell geringe Gefahr Wind- und geringe Gefahr Wassererosion, niedrige Gefahr Bodenkontamination, hohe Pufferkapazität, lokal alte Kiesgrube

Wirkfaktoren Boden / Bodenwasserhaushalt

- Versiegelung
 - Vollversiegelung im Bereich Verkehrsflächen und der Gebäude
 - Teilweise hohe mechanische Belastungen
 - Flächenbefestigung mit Erd- bzw. Bodenarbeiten sowie technisch erforderlicher Verdichtung, Befahrungen, Lagerung und Baumaterial etc. auf zur Überbauung vorgesehenen Böden
- Auf- / Einbringen von Bodenmaterial
 - Da die Höhenabwicklungen für die späteren Flächennutzungen noch stark verändert werden sollen (Nivellement der jetzigen Flächen) ist die Prüfung der Verwertung von möglicherweise anfallendem Bodenaushub planerisch im B-Plan nicht zu bewältigen.
- Bodenerosion
 - Aufgrund der Ebenheit und derzeitigen Bedeckung / Verdichtung nicht einzustellen
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
 - lokale Versickerung der befestigten Flächen möglich, Entwässerungskonzept zur Versickerung aufgrund der fehlenden Vorflut vorliegend.
- Stoffeinträge (hohe Sensibilität der Baufirmen erforderlich)
 - Öl- und Schmiermittel, Kraftstoffe, (Havarie)

Auswirkungen der Bauphase

- Versiegelung führt zum Totalverlust / Teilverlust der Bodenfunktion
- übermäßige mechanische Belastungen führt zu
 - Gefügeschäden (mit Verringerung Versickerungsfähigkeit / Wasserrückhaltung / Verlust von Porenvolumen – Sauerstoffmangel)
- Auf- / Einbringen von Bodenmaterial führt zur
 - Zerstörung des inneren Bodengefüges
 - Vermeidung von planierendem Einbau von Oberboden und in den Randflächen geeignete Zwischenbegrünung helfen das Bodengefüge wieder zu stabilisieren.
 - Schutz der Kronentraufen in Randlage (Traufe Bäume zzgl. 1,5 m) während der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen vor Befahren / Lagerung durch ortsfesten Zaun
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
 - Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz.

In Bezug auf die Beeinträchtigungen sind 3 Wirkorte einzustellen:

- Wirkort 1: die Flächenbefestigung der Bau- und Verkehrsflächen,
- Wirkort 2: unbebaute Freiflächen / Versickerungsflächen, diese Bereiche sind vor Befahren bzw. Lagermissbrauch zu schützen,
- Wirkort 3: Kronentraufe, ist als solche nicht einzustellen, da dieser Bereich vor Befahren bzw. Lagermissbrauch geschützt werden muss.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für Maßnahmen für die Kompensation werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. (Ökokonto)

direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende positive oder negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens auch auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landesebene

- nicht relevant, keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten

Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

- nicht relevant, zulässige Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist, unabhängig von der Eingriffsschwere, im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Nachfolgend werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren. (detailliert siehe Begründung Pkt. Umweltbelange)

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Grünordnerische Maßnahmen im/am Geltungsbereich

- Versickerungsflächen
- Baumpflanzungen

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufruch der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

Grünordnerische Maßnahmen im Gemeindegebiet

- Baumpflanzung

Ökokonto in der Landschaftszone 4, Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung zielt auf die Baurechtsschaffung für ein Sonstiges Sondergebiet (großflächiger Einzelhandel) und eine Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Verwaltung ab. Es handelt sich hier um ein bereits gewerblich genutztes Grundstück. Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Durch die Flächenverfügbarkeit kommen alternative Planungsmöglichkeiten zur Zeit nicht in Betracht.

3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle,
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle. Auf der Fläche zulässig!

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Umwidmung einer gewerblichen Fläche in ein Sondergebiet/Gemeinbedarfsfläche innerhalb der bebauten Ortslage.
- Durch die Rahmung durch Bebauung sind nur geringe anlagenbedingte Auswirkungen einzustellen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Eine signifikante Erhöhung von betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter ist aufgrund der umgebenden Nutzungs- und Verkehrsstrukturen nicht einzustellen.

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

Eine Auflistung der in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs II/IV der FFH- Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

Tabelle 5 Tab.: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-Glanzkrout	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch-/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecken/Gebüsche/Waldränder/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden

kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1/5 BNatSchG auszulösen. Die Themengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien werden in der „Begutachtung des Geländes in Gadebusch bezüglich der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien sowie Verfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB)“ vom Gutachterbüro Bauer Grevesmühlen bearbeitet.

Säugetiere

Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt. Aufgrund der konkreten Lage am Ort und der bestehenden Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln auch tatsächlich nicht betroffen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Raumrelevante Arten

Für den Kranich, den Seeadler und den Weißstorch ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der derzeitigen Nutzung ist keine Beeinträchtigung einzustellen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der potenziell betroffenen Vogelarten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

3.1 Artenschutzrechtliche Hinweise mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Hinweise

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

1. 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.
2. 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.
3. Für die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude ist zeitnah vor dem Abbruch eine fachgutachterliche Bewertung vorzunehmen, ob im Zuge dessen (potenzielle) dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG verlorengehen. Ist dies nicht auszuschließen, 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.

4. Bau- und Abrissarbeiten sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu beschränken.
5. Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen von Fachpersonal (ökologische Baubegleitung) alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. (Präsenzkartierung). Gefundene Tiere sind ortsnah in sicheren Gefilden auszusetzen.
6. 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.

Hinweise zum Baumschutz

1. 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).
2. Für die zu rodenden Bäume ist ein gesonderter Ausnahmeantrag für die Fällung zu stellen.
3. Für Baumbeeinträchtigungen (Zufahrten Straßenbäume) ist ein gesonderter Ausnahmeantrag zu stellen.
4. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen/Beeinträchtigungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
5. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

4 Schutzgebiete

Natura 2000 Schutzgebiete
keine

Nationale Schutzgebiete
keine

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Folgende Methoden und technische Verfahren und Quellen wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LLUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching IHW-Verlag
- Geologische Karte von MV, LUNG, Güstrow 2005
- Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Gadebusch, Landgesellschaft M-V mbH Leezen (ohne Datum)

- Baugrundbeurteilung, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 29.03.2022
- Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Rostock, 23.06.2022
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen, 01.07.2022

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Tabelle 6 Überwachungsmaßnahmen

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ der Stadt Gadebusch wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden berücksichtigt und der Umweltbericht wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben.

Die Stadt Gadebusch beabsichtigt, das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,3 ha als Sonstiges Sondergebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf zu entwickeln.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Natura 2000-Gebiete, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen auf Tiere/Pflanzen/Lebensräume sowie Boden und Gewässer als erheblicher einzustufen sind.

Es sind Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete auszuschließen.

Als besondere technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsermittlung durchgeführt.

Die Belange des Artenschutzes für die Themengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien wurden in der „Begutachtung des Geländes in Gadebusch bezüglich der Arten-

gruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien sowie Verfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB)“ vom Gutachterbüro Bauer aus Grevesmühlen bearbeitet.

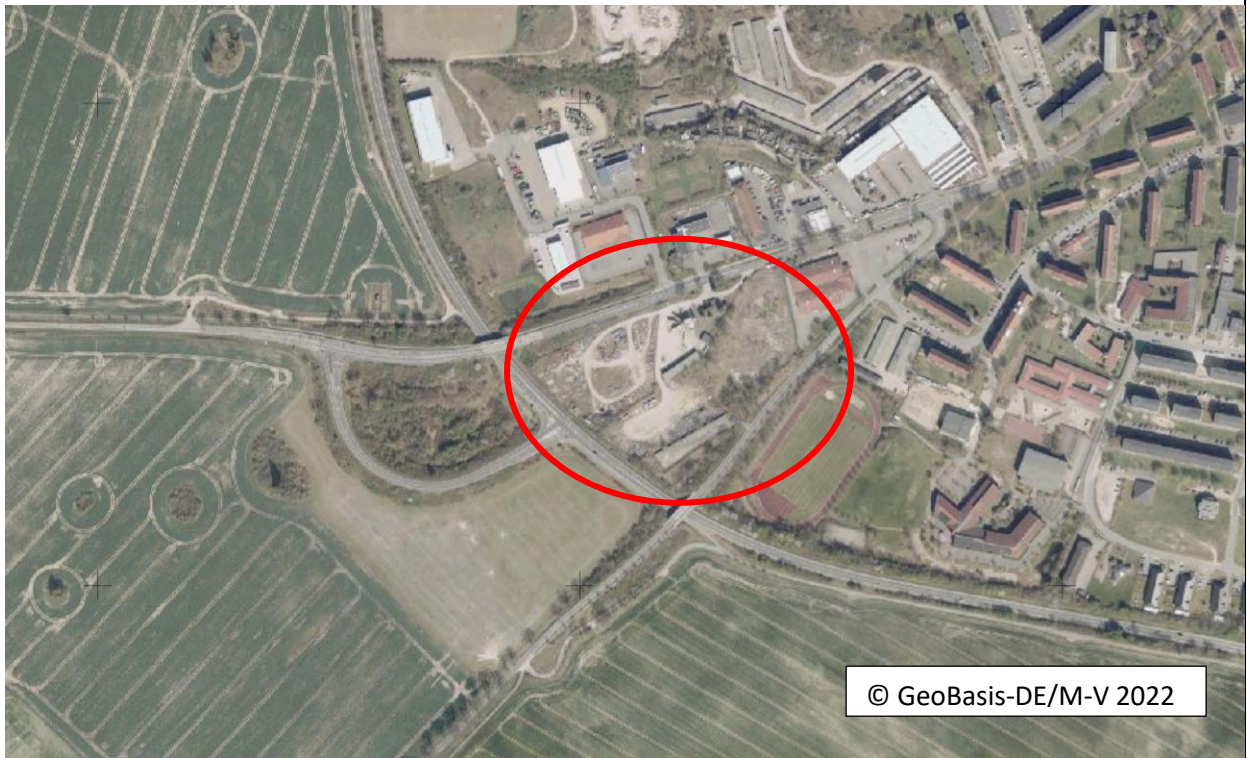
Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen im sonstigen Gemeindegebiet (Baumpflanzungen) und Ökokonto ausgeglichen werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, dass der gewählte Standort am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

TEILBEREICH 2

STADT GADEBUSCH
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



BEBAUUNGSPLAN NR. 28

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

Begründung

März 2024

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.....	8
4.	Planinhalt Teilbereich 2.....	8
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.4	Anbauverbotszonen.....	10
4.5	Verkehrerschließung.....	11
4.6	Technische Ver- und Entsorgung.....	13
4.7	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.....	14
4.8	Immissionsschutz.....	15
4.9	Örtliche Bauvorschrift.....	19
5.	Sonstiges.....	19
6.	Umweltbelange.....	21
6.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes.....	23
6.2	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen.....	24
6.3	Eingriffsbewertung.....	26
6.4	Baumschutz.....	31
6.5	Maßnahmenbeschreibung.....	36

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

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 Endfassung 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.

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 26.09.2023 für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.01.2024 bis zum 05.02.2024 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:

- Darstellung der Anbauverbotszone im Zufahrtsbereich von der Bundesstraße korrigiert,
- Verschiebung der Baugrenze im Süden, so dass es keine Überschneidung mit dem Leitungsbestand mehr gibt,
- Aktualisierung des Katasters, Ergänzung von Flur- und Gemarkungsbezeichnungen,
- Ergänzung des Höhenbezugssystems im Spiegel auf der Planurkunde,
- redaktionelle Berichtigung der Darstellung von zu rodenden Bäumen.

Ohne Auswirkung auf die Endfassung des Bebauungsplanes ist die Änderung in der Erschließungsplanung, bei der die Anbindung an die Ratzeburger Chaussee im Norden entsprechend den Vorgaben des Straßenbauamtes Schwerin angepasst wird.

Von der Öffentlichkeit wurden keine 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 beigelegt, 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 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVObI. 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

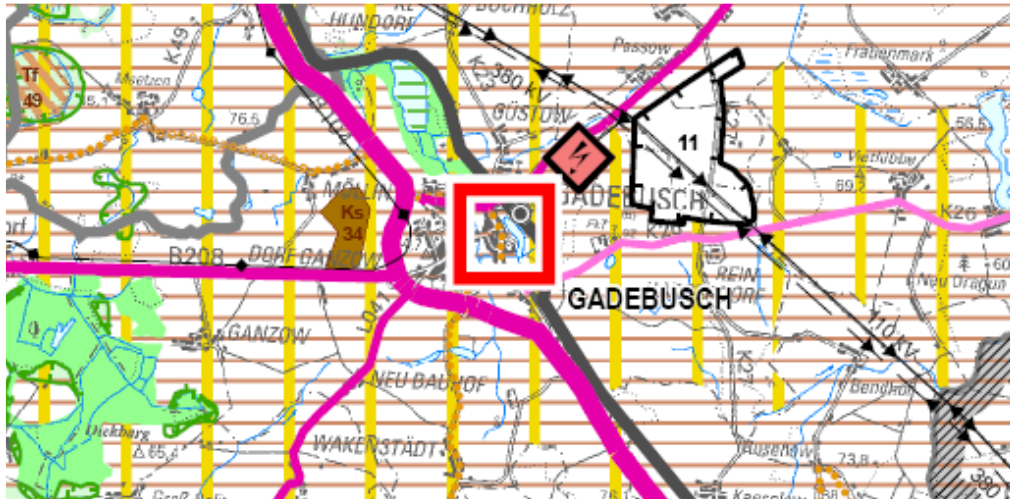
Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011

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, Vorentwurf und Entwurf

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:

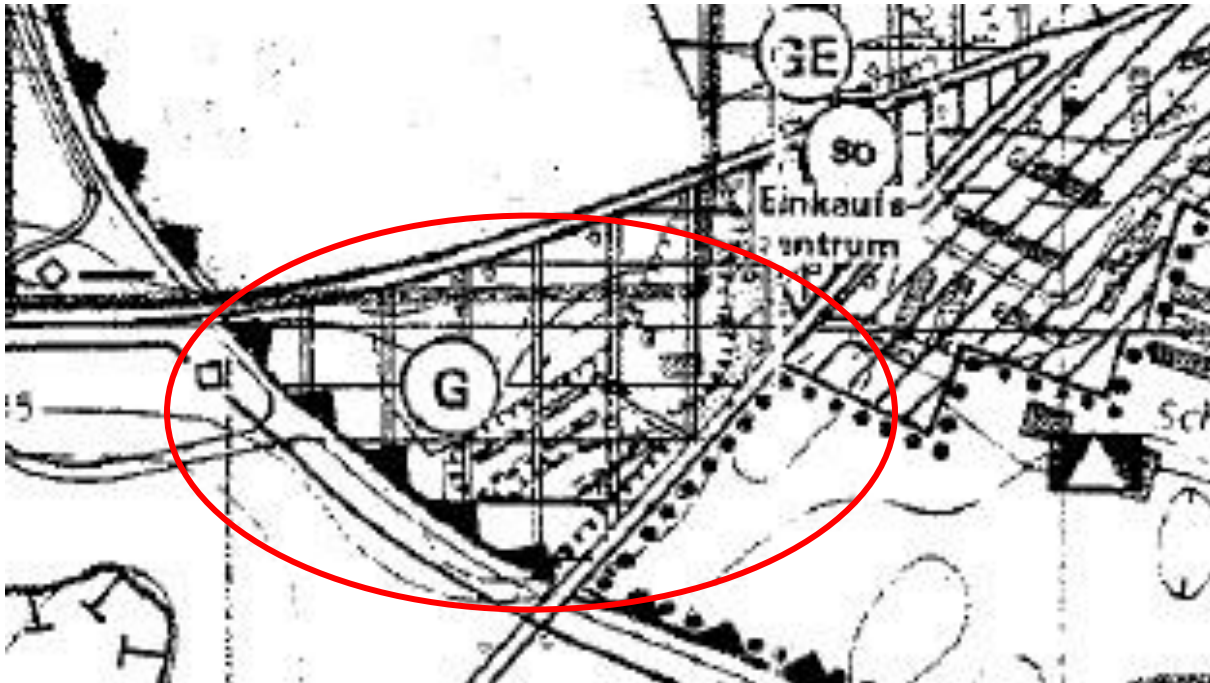
Der in dem Plangebiet ehemals ansässige Gewerbebetrieb hat seinen Standort innerhalb Gadebuschs in ein anderes Bebauungsplangebiet verlegt. Die Darstellung als Gewerbliche Baufläche konnte auch aus diesem Grund an diesem Standort entfallen. Für andere Gewerbebetriebe sind aktuell und perspektivisch an 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.

Der Entwurf 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:

Der Stadt Gadebusch wird gemäß Programmsatz 3.2.2(1) **Z** RREP WM die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Diese sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden (vgl. Programmsatz 3.2.2 (2) RREP WM). Mit der Ansiedlung einer Rettungswache und eines Verwaltungsgebäudes für die Polizei kommt die Stadt ihrer Funktion als Grundzentrum nach. Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Gadebusch verfügt seit 1994 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 5. Änderung (die 6. Änderung befindet sich im Verfahren). 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. Der Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 26.02.2024 gefasst.



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 die Flurstücke 2/2, 2/4, 2/5, 3/1, 3/6 teilw., 3/12, 3/13 teilw., 3/14 teilw., 3/15, 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.,
3/12,
3/13 teilw.,
3/14 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.

Im 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 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Teilbereich 2 des Bebauungsplanes sind der Bau einer Rettungswache (Landkreis Nordwestmecklenburg) im nördlichen Teil und eines Polizeigebäudes (Land MV) im südlichen Teil geplant.

Gemäß dem § 9 Abs. 1 Nr. 5 wird für die Errichtung von Verwaltungsgebäuden für die Kommune und das Land eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ festgesetzt.

Es sind Verwaltungsgebäude der Kommune und des Landes einschließlich aller für den Betrieb und die Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen und Verkehrsflächen zulässig. Dazu zählen auch eventuell notwendig werdende Trafostationen.

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.

Die GRZ von 0,8 ist erforderlich, um eine dem Ziel und Zweck der künftigen Nutzung entsprechende Bebauung zu gewährleisten.

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 wird im Teil B - Text unter Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. 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. Drei Vollgeschosse sind notwendig, um funktionale Gebäude mit ausreichend Hauptnutzfläche für die Verwaltung zu schaffen. Da die Stadt über die Konzepte der zukünftigen Nutzer informiert ist, ergibt sich diese Festsetzung. Aufgrund der Lage am Stadtrand, in zukünftiger Nachbarschaft zu zwei Gebäuden des großflächigen Einzelhandels und südlich angrenzend an ein Gewerbegebiet wird die Firsthöhe und Geschossigkeit von der Stadt als sich einfügend bewertet.

Ein Überschreiten der maximal zulässigen Firsthöhe durch jegliche Art von Dachaufbauten, 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 vom 16.05.2022 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 $RH = 12,00\text{ m}$ bzw. $RH = 10,00\text{ m}$ 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.

Das Straßenbauamt Schwerin (SBA) teilt in seiner Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 02.02.2024 u. a. Folgendes mit:

1. Die Zustimmung des SBA zur Anbindung an die B 104 ist an die Bedingung geknüpft, dass es eine räumliche Trennung zwischen dem Sonstigen Sondergebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf gibt und somit eine Erschließung des Teilbereiches 1 über den Anschluss an die B 104 wirksam ausgeschlossen ist.
2. Es wird die Stellungnahme aus dem Vorentwurf aufrechterhalten, dass der Anbindung des 3,5 m breiten Ausfahrstreifens aus der Gemeinbedarfsfläche an die L 041 „Ratzeburger Chaussee“ aus technischen Gründen nicht zugestimmt wird.

Abwägung der Stadt zu 1.:

Die räumliche Trennung zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Sonstigen Sondergebiet besteht nach wie vor. Die Zufahrt von der B 104 wird für Marktbesucher nicht möglich sein. Das wird durch eine Schrankenanlage gewährleistet, die nur den Nutzern der Gemeinbedarfsfläche die Zu- und Ausfahrt erlaubt. Diese Einschränkung für den öffentlichen Verkehr wird im Erschließungsvertrag geregelt. Die genannte Maßnahme hat keinen Festsetzungscharakter für den Teil B - Text des Bebauungsplanes und wird daher in die Begründung aufgenommen.

Abwägung der Stadt zu 2.:

Die Anbindung nach Norden an die Ratzeburger Straße dient ausschließlich Einsatzfahrzeugen (Polizei-Kfz, RTW, Notarzt-Kfz) mit Sondersignalen in Richtung Gadebusch/Stadtzentrum. Eine schnelle Ausfahrt auf die Ratzeburger Straße und weiter in Richtung Stadtzentrum ist dem Auftrag der Rettungswache geschuldet und wird daher beibehalten.

Der Fahrstreifen wird entsprechend den Vorgaben des Baulastträgers der L 041 als schiefwinklige Direktanbindung an die Ratzeburger Chaussee über die Teilbereiche 1 und 2 hergestellt. Der Winkel zwischen den beiden Verkehrswegen beträgt 30,3 gon. Aufgrund der kürzeren Wegstrecke gegenüber der ursprünglichen Lösung (8 % Gefälle) entstehen im mittleren Bereich der Rampe Längsneigungen bis zu 10 % Gefälle. Im Teilbereich 1 ist die Fläche dafür mit der Festsetzung als Verkehrsfläche „reserviert“. Im Teilbereich 2 wird keine weitere Festsetzung getroffen, da im Bedarfsfall die für die Erschließung notwendigen Flächen in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche grundsätzlich zulässig sind.

Fazit:

Die beiden geplanten Verwaltungsgebäude werden von der Bundesstraße 104 erschlossen. Eine Durchfahrmöglichkeit zu den Märkten wird durch eine Schrankenanlage, deren Errichtung im Erschließungsvertrag gesichert wird, ausgeschlossen. Richtung Ratzeburger Chaussee ist weiterhin eine Fahrspur für die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge der geplanten Rettungswache vorgesehen.

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

Der Fahrstreifen für die Einsatzfahrzeuge wird entsprechend den Vorgaben des Baulastträgers der L 041 als schiefwinklige Direktanbindung an die Ratzeburger Chaussee über die Teilbereiche 1 und 2 hergestellt. Die im Teilbereich 1 dafür festgesetzte Verkehrsfläche ist für die geänderte Anbindung ausreichend dimensioniert.

Die Lichtsignalanlage an dem zu erweiternden Knoten der Bundesstraßen 104 und 208 sowie der Zufahrt zum Plangebiet ist an die neue Knotengeometrie anzupassen und für die Nutzung durch Einsatzfahrzeuge technisch auszustatten, d. h. es ist eine lichtzeichengeregelte Vorrangschaltung für die Rettungsfahrzeuge bei Alarmausfahrten herzustellen, damit der Einsatz des Signalhorns in der Regel unterbleiben kann. Dies wird im Erschließungsvertrag geregelt.

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. Es sind keine Kläranlagen geplant.

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 Feuerwehrezufahrten erfolgen. Es wird daher im Entwurf auf die Festsetzung von Flächen für Stellplätze verzichtet.

In der Fläche für den Gemeinbedarf ist bei Gebäuden mit Verwaltungsräumen als Hauptnutzung (z. B. Büros, Versammlungsräume) je 30 m² dieser Hauptnutzfläche 1 Stellplatz zu errichten. 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
Sprengschuttmattenherstellungsanlage	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.

Bezeichnung	Status	Typ	ETRS89UTMZone33	
			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 Geräuschemissionen 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.

Den Berechnungen liegt zugrunde, dass die Lichtsignalanlage an dem zu erweiternden Knoten der Bundesstraßen 104 und 208 sowie der Zufahrt zum Plangebiet angepasst und für die Nutzung durch Einsatzfahrzeuge der Rettungswache technisch ausgestattet wird, so dass der Einsatz des Signalhorns i.d.R. unterbleiben kann. Im Erschließungsvertrag wird sichergestellt, dass eine lichtzeichengeregelte Vorrangschaltung für die Rettungsfahrzeuge bei Alarmausfahrten hergestellt wird.

Eine unzulässige Lärmbelästigung durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten. Es sind keine weiteren Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen.

Schallschutzmaßnahmen

Als mögliche Schallschutzmaßnahmen, abzustellen auf zu schützende Räume bzw. zu schützende Nutzungen und Außenwohnbereiche (hier nicht zutreffend, da für die Gemeinbedarfsfläche eine Bebauung mit einem Verwaltungsgebäude und der Rettungswache angestrebt wird), 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 Rasterlärmkarte (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 Rasterlärmkarten 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 vereinbart die Möglichkeit einer Einsichtnahme der DIN beim Landkreis NWM mit dem Fachbereich Bauleitplanung.

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 schallgedämmte 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. Auf Dächern sind sie aus optischen Gründen nicht zulässig.

Zur Anordnung von freistehenden Werbeanlagen wird auf Grund der noch nicht konkretisierten Innenentwicklung des Baugebietes keine Aussage getroffen. Auf eine Höhenbegrenzung wird auf Grund eines nicht vorhandenen unteren Bezugspunktes verzichtet.

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-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 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.

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 beigelegt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

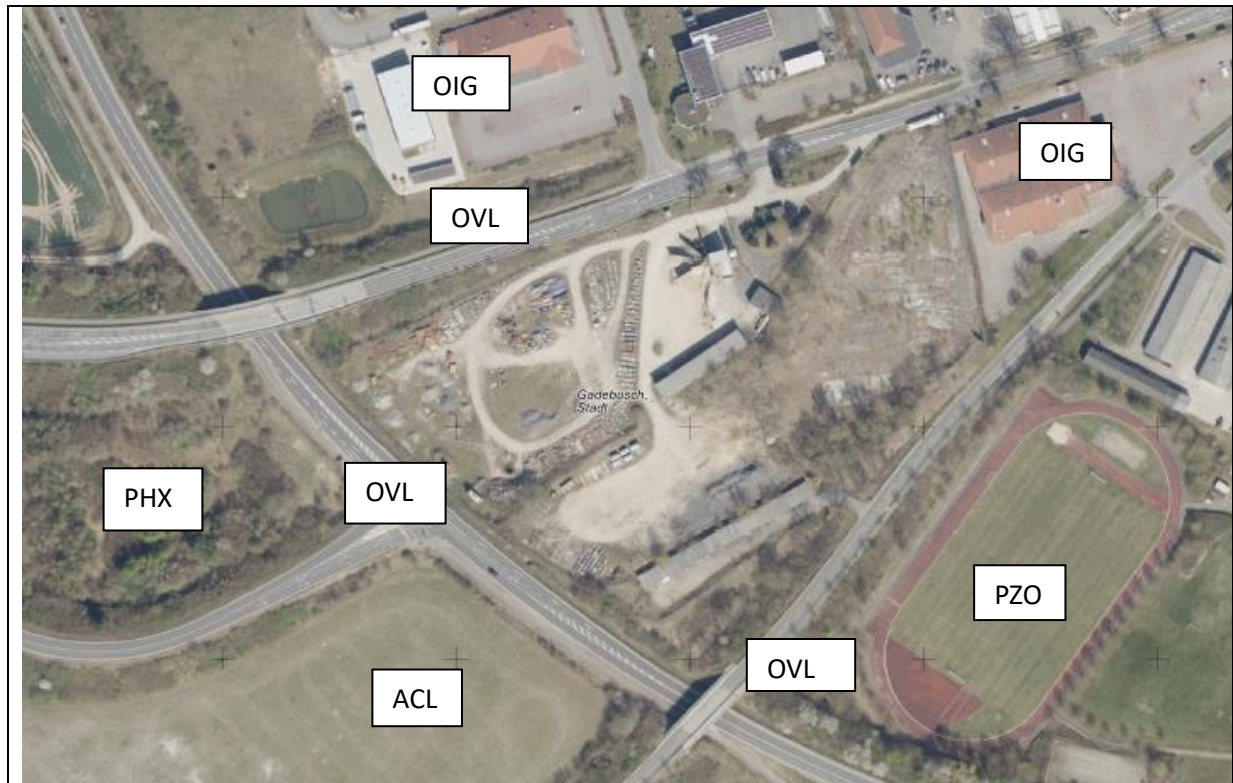


Abbildung 1 umgebende Biotoptypen (Bildquelle: GAIA MV, Abfrage vom 16.11.2021)

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
- Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten / Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- Ruderales Staudenflur frischer Standorte

Der zu überplanende Standort wird, inkl. der ehemaligen Abbaugrube, seit mindestens 1991 als Gewerbestandort / 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.

Es ist bei allen Bodenbewegungen das Aushub- und Verfüllkonzept von GIG Ingenieurgeologie GmbH, Stralendorf, 09.06.2023, zu beachten.

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 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.

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 2 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.

Bei Baumaßnahmen gelten die Getrennthaltungs- und Dokumentationspflichten nach § 8 GewAbfV. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von Glas, Kunststoff, Metallen, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemischen,

Baustoffen auf Gipsbasis, Beton, Ziegeln und Fliesen/Keramik erfolgen. Weitere Trennungen können sinnvoll sein. Die Getrennthaltung ist zu dokumentieren. Spezialregelungen wie GefahrstoffV oder AltholzV bleiben zu beachten. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Oberflächlich anfallendes verschmutztes Niederschlagswasser und anderes Abwasser darf ungeeignet/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 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	Biototyp	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 Biototypen 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 Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps 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	Siedlungsgebüsch 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	Ruderale 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 betroffenen Bio- typs	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-/ Vollver- siegelung	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 Kompensations- bedarf [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 kompensations- mindernden Maßnahme	Wert der kompensations- mindernden 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 Entsiegelungszuschlag

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 die uNB ist darüber zu informieren.

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 Baumschutzkompensationersatz 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.

Die Stadt Gadebusch setzt zum Entwurf im Teilbereich 2 eine Gemeinbedarfsfläche fest.

Durch die notwendigen erheblichen Erdarbeiten zum Ausgleich der Geländeversprünge und der Neubebauung mit Gebäuden und Parkplätzen sowie die notwendigen wasserwirtschaftlichen Anlagen (Versickerungsmulden zum Erhalt des lokalen Wasserkreislaufes im Bereich der am wenigsten anthropogen beeinträchtigten Bereiche) sind Bäume zu fällen.

Es handelt sich bei den schnellwachsenden Weichhölzern Weide und Pappel innerhalb eines Baugebietes mit Publikumsverkehr nicht um Zukunftsbäume. Die Schäden und die Vitalität der Bäume lassen ebenfalls keine lange Lebensdauer erwarten. Außer den beiden Weiden Nr. 1 / 2 und der Pappel Nr. 3 stehen die Bäume zudem inmitten der Plangebietsfläche, die derzeit mit keiner Detailplanung unterlegt werden kann, also eine reine Angebotsplanung darstellt. Daher wird für eine möglichst ökonomische Flächenausnutzung zugunsten des Allgemeinwohls (§ 18 (3) NatSchAG M-V Absatz 2 Punkt 1) auf eine Rodung aller Bäume abgestellt.

Einzelbäume

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

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

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.

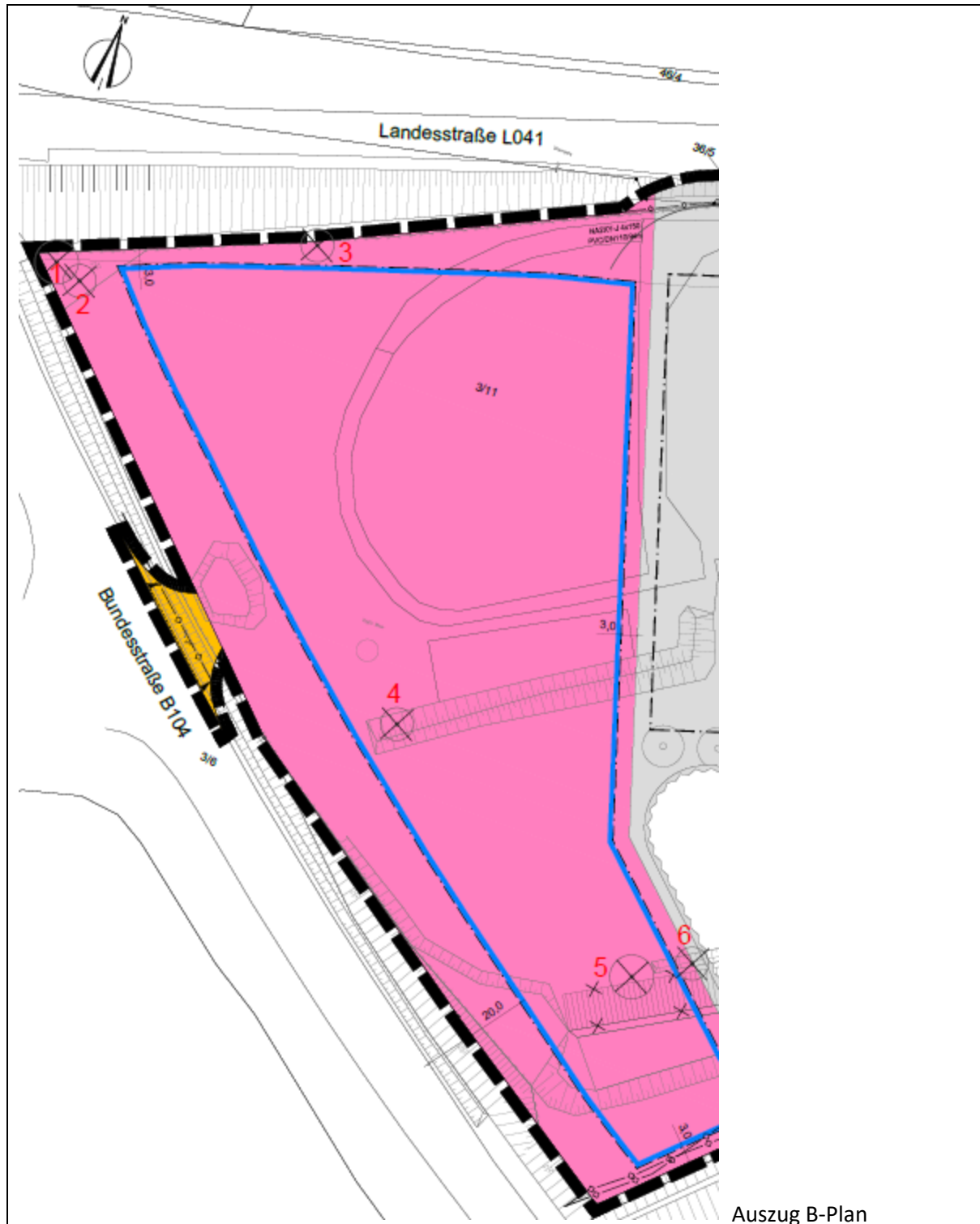
Dies gilt nicht für Siedlungsgehölze 13.1 / 13.2. Hier sind allerdings die Einzelbäume nach § 18 gesondert zu betrachten.

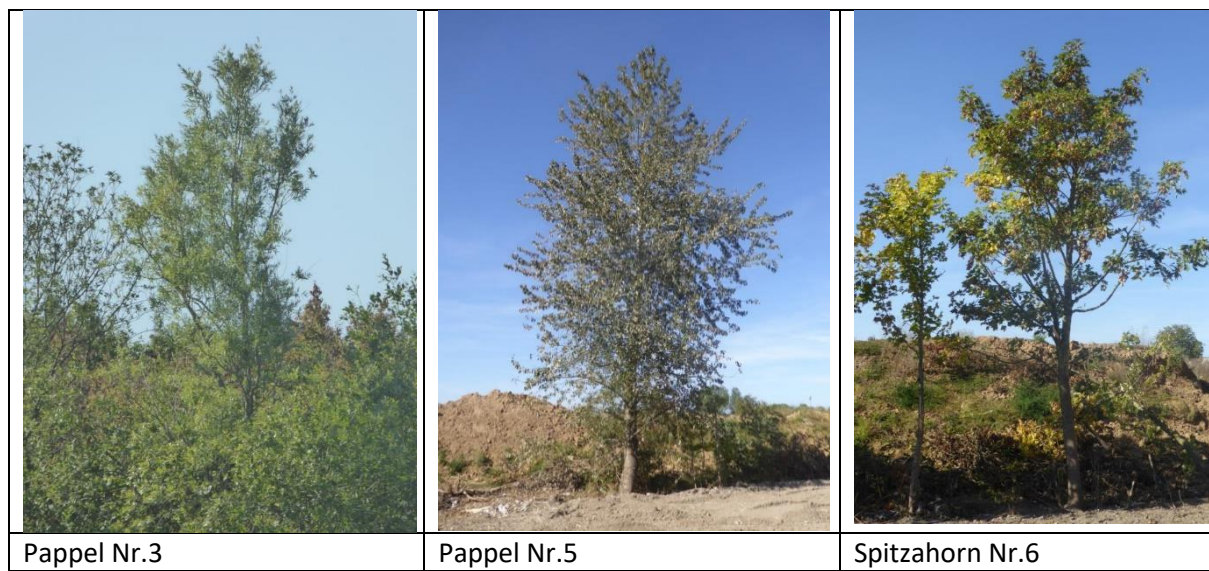
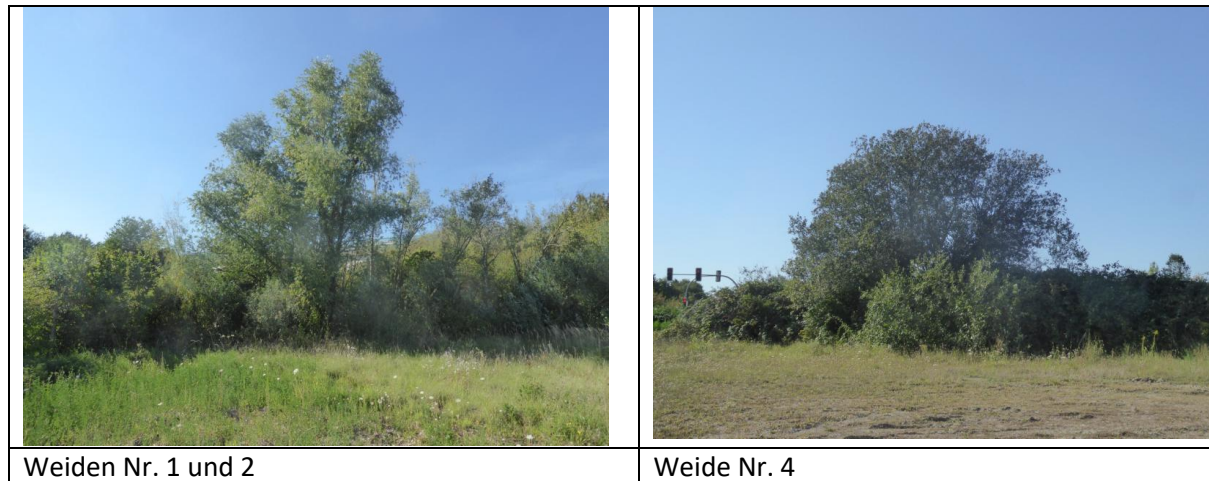
Die Rodung für geschützte Bäume ist in einem gesonderten Antrag zu beantragen.

Drei Bäume (Nr. 1 / 2 / 5) sind in der Vermessung enthalten. Drei Bäume (Nr. 3 / 4 / 6) wurden entsprechend Luftbild / Vorortbegehung nachgetragen.



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





Bilder Bäume

Bewertung Rodung

BaumNr.	Baum	Stamm- umfang in cm	Kronen- durch-mes- ser in m	Rodung	Bemerkung	Ersatz
1	Weide	101	6	x		1
2	Weide	125,6	6			1
3	Pappel	91	4	x	absterbend	1
4	Weide	156	12	x		2
5	Pappel	176	8	x		2
6	Spitzahorn	62	5	x		1
	Gesamt					8

Tabelle Einzelbaumliste Teilbereich 2

Ersatzpflanzung

Die Ersatzpflanzungen erfolgen in der nicht versiegelten Grundstücksfläche. Bei einer GRZ 0,8 stehen dafür 2.453 m² zur Verfügung. Eine zeichnerische Darstellung innerhalb der Plangebietsfläche kann nicht erfolgen, da diese derzeit mit keiner Detailplanung unterlegt werden kann, also eine reine Angebotsplanung darstellt. Eine rechtliche Sicherung erfolgt im Erschließungsvertrag und durch textliche Festsetzung im B-Plan. Die zeichnerische Festsetzung erfolgt mit der jeweiligen Baugenehmigung.

Für die Rodung von 6 Stk. teilweise nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind 8 bienenfreundliche Klimabäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB innerhalb des Plangebietes zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine 5-jährige Pflege und Verbisschutz (Stamm und Wurzel) sind vorzusehen.

Die Verteilung der Pflanzstandorte wird entsprechend der voraussichtlichen Flächenaufteilung festgelegt. Es sind im Norden im Bereich Rettungswache 2 Bäume und im Süden im Bereich Polizei 6 Bäume zu pflanzen. Der Berechnung liegt eine Zuordnung je Baum von 1.533 m² je Plangebietsfläche zugrunde. Bei einer Aufteilung ist der Wert auf ganze Bäume zu runden bei einer Gesamtzahl von 8 Bäumen.

Pflanzliste Hochstamm 3 x 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 8 Bäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Dem Inhalt nach 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 und in den Hinweisen dokumentiert:

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

Begründung, gesonderter Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Teilbereich 2

Stand:

März 2024

Inhalt:

1	Einleitung.....	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	2
2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	5
2.1	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet.....	5
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	9
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	14
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	14
3.1	Artenschutzrechtliche Hinweise mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	17
4	Schutzgebiete.....	18
5	Zusätzliche Angaben.....	18
5.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	18
	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	19
5.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans.....	19
5.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	19

Tabelle 1 Kurzübersicht	2
Tabelle 2 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet	5
Tabelle 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	9
Tabelle 4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	10
Tabelle 5 Tab.: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten	15
Tabelle 6 Überwachungsmaßnahmen	19

Der Umweltbericht ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, da sich dieser auf den Geltungsbereich des B-Planes bezieht.

1 Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht enthält die Ergebnisse der zum Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee-Teilbereich 2“ der Stadt Gadebusch durchgeführten Umweltprüfung und wird entsprechend dem Stand der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Abwägung fortgeschrieben. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestimmt die Stadt Gadebusch nach Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange entsprechend § 4 (1) S. 1 BauGB.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Anlass für die Erstellung des Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee-Teilbereich 2“ der Stadt Gadebusch ist die Schaffung neuer Gemeinbedarfsflächen in der Stadt Gadebusch (detailliert siehe Begründung).

Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u. ä.

In der folgenden Übersicht werden die neu vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Tabelle 1 Kurzübersicht

Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
Gemeinbedarfsfläche Verwaltung	Westlicher Ortsrand Stadt Gadebusch, alter Gewerbestandort	ca. 1,6 ha

1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§§ 1, 1a, 2 BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),
- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 6 Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u. a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässer-eigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind.
- Ziele für das Schutzgut Wasser für oberirdische Gewässer (§ 27 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)) sind das Erreichen und Erhalten eines guten ökologischen Zustands sowie das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands und für das Grundwasser (§ 47 WHG) das Erreichen und Erhalten eines guten mengenmäßigen Zustands und das Erreichen und Erhalten eines guten chemischen Zustands.
- Eine Benutzung der Gewässer bedarf gemäß § 8 des WHG der behördlichen Erlaubnis oder Bewilligung. Für die Einleitung von biologisch gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen ist nach § 8 WHG eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen,
- Das Niederschlagswasser soll gemäß § 55/2 WHG dort, wo es anfällt, ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Dachflächenwasser) dezentral versickert werden.
- Es gilt das Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung.
- Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind bei öffentlichen Planungen zu berücksichtigen und Maßnahmen, wie der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung zu gewährleisten (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP 2011) sind für die Stadt Gadebusch und ihre Ortsteile u. a. folgende Vorgaben abzuleiten:

- Die Stadt Gadebusch ist im regionalen Planungssystem als Grundzentrum eingestuft. 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 ist als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft eingestuft.
- Die Stadt wird von den Bundesstraßen B 104 und B 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.
Die Regionalbahn von Parchim über Schwerin nach Rehna, die einen Haltepunkt in Gadebusch hat, sichert neben Busverbindungen den öffentlichen Personennahverkehr in der Region.
- Im Gemeindegebiet befinden sich Teilflächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege (Natura 2000-Gebiete (SPA und FFH-Gebiete)) sowie Landschaftsschutzgebiete/Biosphärenreservat. Ein regional bedeutsamer Radweg führt durch die Ortslagen der Gemeinde.
- Das GLRP weist außerhalb der Schutzgebiete keine Flächen als Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend gutachtlicher Landschaftsrahmenpläne aus.
- Das RREP weist weite Teile des Gemeindegebietes als Schwerpunkttraum Tourismus aus.

Gutachtliche Landschaftsrahmenpläne¹

In der Karte I Arten und Lebensräume sind für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. In der Karte II Biotopverbundplanung sind für den Bereich keine Aussagen getroffen worden. In der Karte III Entwicklungsziele und Maßnahmen ist unmittelbar für den Bereich keine Aussage getroffen worden. Westlich ist die Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft 7.1 festgesetzt.

In der Karte IV Ziele der Raumentwicklung sind für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.

In der Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft wird unmittelbar für den Bereich, auch für andere vorhandenen Baugebieten, auf deutliche Defizite an vernetzenden Landschaftselementen hingewiesen.

In der Karte VI Wassererosion wird für den Bereich auf eine potentiell (geringe) Wassererosionsgefährdung im Offenland hingewiesen.

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Für die Stadt existiert seit 1994 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d.F. der 6. Änderung), der für das Gemeindegebiet mit einer Größe von ca. 4.764 ha erarbeitet wurde.

Darstellung der Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele

Gebietsschutz:

Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzgebiete / Schutzziele notwendig.

Naturschutz:

Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzziele

Wasser:

Schutz der natürlichen Wasserressourcen, Erhaltung des lokalen Wasserkreislaufes

Boden:

Prüfen von Schutzauflagen, Sparsamer Umgang mit Boden, Schutz der natürlichen Bodenfunktion, Schutz und Wiederverwendung der Böden.

Immissionsschutz:

Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinflüssen

¹ www.umweltkarten.mv-regierung.de

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet beschrieben.

- Das vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet ist der Geltungsbereich. Soweit bei einzelnen Umweltbelangen gebietsübergreifende Auswirkungen entstehen, wird darauf im Einzelfall eingegangen.

Der Analyse des Umweltzustands liegen insbesondere Daten aus dem Portal www.umweltkaten.mv-regierung.de sowie ergänzende Bestandsaufnahmen im Gelände zugrunde.

Tabelle 2 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000- Gebiete werden nicht überplant	Nein
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope / Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte. Am Geltungsbereich befindet sich eine geschützte Baumreihe (L041)	Nein
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzsatzung / Verordnung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im / am Geltungsbereich befinden sich vereinzelt Bäume (teilweise geschützt nach § 18 NatSchAG MV) und Bäume im Straßenraum Rodungsantrag	Nein
Gewässerschutzstreifen, Gewässerrandstreifen und Waldabstand	Nein, nicht betroffen Nein, nicht betroffen Nein, nicht betroffen	§ 29 NatSchAG M-V § 38 WHG § 20 LWaldG
Wald	Nein, nicht betroffen Forstamt Grevesmühlen, Revier Botelsdorf	§ 2 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, im Geltungsbereich, der innerhalb der Ortslage liegt, sind Pflanzen, Tiere oder Lebensräume dieser betroffen. Im Geltungsbereich sind • BBA Einzelbäume • OIG / OSS Gewerbegebiet / Bauschutt / Baulager inkl. OVP befestigte Flächen • OBV Brache der Verkehrs- und Industrieflächen inkl. Garagenkomplex • PHX Siedlungsgebüsch heimische Arten • RHU Ruderale Staudenflur frischer Standorte Angrenzend: • Norden: OVL Landesstraße L041 mit BBA (keine aufgelöste Allee / BAS) und OIG Gewerbegebiet	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	96284191 Radegast von Graben aus Neu Bauhof bis Graben aus Burgsee, LV 0:7/12A FG-WK-Nummer: STEP-1300 WRRL-Berichtspflichtig Flussgebietseinheit (WRRL): 9610 Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit	
Klima und Luft	Ja, Klima / Luft können im lokalen Maßstab durch Verdichtung der Siedlungsfläche betroffen sein - maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen - geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, lokale, teilweise temporäre Emissionen von Stäuben resultieren v. a. aus der landwirtschaftlichen Düngung und Bodenbearbeitung. - Die im Untersuchungsraum vorhandene geringe Reliefenergie und die fehlenden Waldflächen lassen Kaltluftströmungen nicht erwarten. - unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 630.0 mm/a Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung	
Klimaschutz	- Die Gemeinde hat ein Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Gadebusch (ohne Datum) zur Bekämpfung der Folgen des Klimawandels erarbeitet. - Der ÖPNV besitzt eine relevante Bedeutung (Bahn / Anschluss Nahverkehr Schwerin / Rehna / Lübeck / Wismar)	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen sind: Zusammenhang von hoher Versickerungsleistung des Bodens im Zusammenwirken mit der Struktur und Verdunstungsleistung der Vegetation und dem Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten und die Fließgewässer von Hochwasserereignissen zu entlasten. Zusammenhang zwischen örtlichem Kleinklima und Vegetationsstruktur / Bebauung der Landschaft. Verlust der kleinklimatischen Ausgleichsfunktion von Freiflächen und Wärmeakkumulation durch Bebauung.	
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Aufgrund der angrenzend vorhandenen Bebauung sind landschaftliche Freiräume entsprechend der landesweiten Erfassung nicht betroffen. Ja, der B-Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die folgenden Bereich betreffen: Landschaftsbildraum: IV 2 - 20 Ackerlandschaft westlich der Radegastniederung (106), Landschaftsbildbewertung: mittel bis hoch Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die Bebauung im Nahbereich der Neubaugebiete / des Gewerbegebietes / der Ortsumgehungstraße. Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Landschaftsraum mit insgesamt mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtlich Vorbelastungen durch benachbarte Bebauung Landschaftszone 4 Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte	
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: Biologische Vielfalt umfasst die Variabilität unter Organismen jeglicher Herkunft, darunter unter anderem Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören; dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten und die Vielfalt der Ökosysteme (Art. 2 (2) Biodiversitätskonvention). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage																																																	
		Menschen auf die Vielfalt an Standorten und Biotopen zu berücksichtigen. Dabei wird die vom LUNG M-V übermittelte Biodiversitäts-Checkliste berücksichtigt. HPNV-"Obereinheit": Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte HPNV-Einheit N20 Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald Im 500 m-Untersuchungsraum sind Biotope der Agrarlandschaft (Grünland, Acker) mit langjähriger Nutzungskontinuität sowie Siedlungsbiotope prägend. Weiterhin sind teilweise Gehölze vorhanden. Vielfalt und Alter (Reifegrad) der Ökosysteme sprechen außerhalb der Ortslage für eine hohe Artenvielfalt an Tieren und Pflanzen. Überörtliche Verbundräume und funktionale Beziehungen: Gadebusch liegt in einer Zone B mit mittlerer bis hoher relativer Dichte des Vogelzugs Örtliche Verbundräume und Beziehungen bestehen bei der Brutvogelfauna, den Fledermäusen / durch funktionale Beziehungen zwischen Brutplätzen und Äsungsflächen bzw. Jagdräumen, die sich auch über den Geltungsbereich erstrecken (Überflug).																																																	
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Ja, Wohnbereiche können durch Immissionen betroffen sein: Gebietsübergreifende Wirkung durch An,- und Abfahrten ggf. mit Signalton Benachbart Wohnbebauung, Sportplatz, Gewerbe / Verkaufseinrichtungen und Ortsumgehungsstraße Windkraftanlagen im Genehmigungsverfahren (ohne Angabe des Verfahrensbeginn)	<table><tr><th colspan="5">ETRS89UTMZone33</th></tr><tr><th>Bezeichnung</th><th>Status</th><th>Typ</th><th>Rechtswert</th><th>Hochwert</th></tr><tr><td>WKA 1</td><td>beantragt</td><td>Vestas V162</td><td>33244118</td><td>5955240</td></tr><tr><td>WKA 2</td><td>beantragt</td><td>Vestas V162</td><td>33244132</td><td>5954855</td></tr><tr><td>WKA 3</td><td>beantragt</td><td>Vestas V162</td><td>33244337</td><td>5954385</td></tr></table> Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung befinden sich nachfolgende Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden: <table><tr><th colspan="3">ETRS89UTMZone33</th></tr><tr><th>Bezeichnung</th><th>Rechtswert</th><th>Hochwert</th></tr><tr><td>Getreideumschlagsanlage</td><td>33244385</td><td>5956322</td></tr><tr><td>Sprengschuttmattenherstellungsanlage</td><td>33244297</td><td>5956482</td></tr><tr><td>Räucheranlage in Gadebusch</td><td>33244516</td><td>5956107</td></tr><tr><td>Schlachtbetrieb Möllin</td><td>33241160</td><td>5957941</td></tr><tr><td>Schießplatz Wakenstädt</td><td>33243660</td><td>5954551</td></tr><tr><td>Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen - Behandlung in Form von Sieben, Shreddern und Klassieren -</td><td>33242550</td><td>5957100</td></tr></table> Diese Anlagen genießen Bestandsschutz und sind bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.	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	ETRS89UTMZone33			Bezeichnung	Rechtswert	Hochwert	Getreideumschlagsanlage	33244385	5956322	Sprengschuttmattenherstellungsanlage	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
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																																															
ETRS89UTMZone33																																																			
Bezeichnung	Rechtswert	Hochwert																																																	
Getreideumschlagsanlage	33244385	5956322																																																	
Sprengschuttmattenherstellungsanlage	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																																																	
Kultur- und sonstige Sachgüter (z. B. Boden- und Baudenkmale)	Nein, im Geltungsbereich befinden sich keine Kultur- oder sonstigen Güter. Berücksichtigung einer alten Planieraupe als Skulptur. Archäologische Fundplätze sind als Bodendenkmale im Sinne des § 2 Abs. 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) vom 06.01.1998 zu betrachten und unterliegen daher dem Schutz dieses Gesetzes. Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §11 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG M-V) die Entdeckung der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung zu organisieren zu können.																																																		

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Vermeidung von Emissionen	Ja, durch das Planvorhaben können Auswirkungen durch Emissionen im Rahmen der Gemeinbedarfsfläche entstehen, deren Auswirkungen untersucht wurden.	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Ja, im geplanten Baugebiet fallen Abwässer an.	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Ja, das Aufkommen an entsorgungspflichtigen Abfällen wird erhöht.	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, das Planvorhaben dient nicht vordringlich der Erzeugung erneuerbarer Energien Das GEG ist zu beachten	Soweit derartige Anlagen im Geltungsbereich errichtet und betrieben werden sollen, sind ggf. gesonderte Genehmigungsverfahren durchzuführen.
Darstellungen von Landschaftsplänen	Landschaftsplan vorhanden, entspricht dem LP	Stadt & Dorf Planungsgesellschaft mbH Schwerin 2000
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne		Nein
Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Wechselwirkungen sind so komplex und vielfältig, dass keine umfassende Darstellung möglich ist. Wechselwirkungen treten bei Bautätigkeiten vor allem mit dem Artenschutz (Zeitraum) oder der Nutzungsintensität der Flächen auf.	Nein

¹ Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Tabelle 3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	keine positiven Auswirkungen, da Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	keine positiven Auswirkungen, da Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsteile, Geschützte Biotope / Geotope, Alleen und Baumreihen)	keine positiven Auswirkungen, da Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes

Umweltbelang	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
gesetzlich geschützte Bäume, nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Baumschutz beachten
Gewässerschutzstreifen und Waldabstand	Nicht relevant
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Weiterhin kontinuierliche Störung, da Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes
Artenschutz (§§ 44ff BNatSchG, §§ 12ff FFH-RL, §§ 5ff VS-RL)	Erhaltung der Lebensräume mit kontinuierlicher Störung, da Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes
Fläche und Boden	Erhaltung teilweise nur teilversiegelter / teilweise offener Böden
Grund- und Oberflächenwasser	Erhaltung teilweise nur teilversiegelter / teilweise offener Böden
Klima und Luft Klimaschutz	Nicht relevant, zu geringe Größe Erhalt lokaler Quell- und Zielverkehre und vorhandener Infrastruktur
Landschaft (landschaftliche Freiräume, Landschaftsbild)	Erhaltung von teilweise unbebauter Fläche innerhalb eines Siedlungsgebietes
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	nicht relevant für die Natur
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	nicht relevant
Vermeidung von Emissionen	Neue bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen werden vermieden
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Abwässer entfallen, kein zusätzlicher Anfall gebündelter Niederschlagswasser
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	vor Ort produzierte Abfälle entfallen

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte bei Nichtnutzung eine Bewaldung einsetzen. Relevante Umweltbe- und -entlastungen sind nicht zu erwarten.

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebiets entsprechend den geplanten Festsetzungen

Es erfolgen lagekonkrete Festsetzungen zu Verkehrsflächen, aber nicht zu Baukörpern. Bei Ausschöpfung der Festsetzungen kann voraussichtlich von folgenden Auswirkungen des Baugebietes ausgegangen werden:

- Überbauung mit Gebäuden, Versiegelung und sonstige Befestigung von Flächen.
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen und der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes (Teilbereich 1 und 2).

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange wird in der folgenden Übersicht eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen vorgenommen.

Tabelle 4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäische Vogelschutzgebiete ¹	Natura 2000-Gebiete werden nicht überplant / beeinträchtigt.	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Im Geltungsbereich befinden sich keine nationalen Schutzgebiete.	Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope / Geotope, Alleen und Baumreihen)	Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzobjekte.	Nein
Nach NatSchAG M-V, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. Am Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. Rodungsgenehmigung erforderlich	Nein
Wald	Es befindet sich kein Wald am Geltungsbereich.	Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Im Geltungsbereich werden Pflanzen, (Tiere) und die Lebensräume beeinflusst.	Nein
Boden Fläche	Teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich der Bauflächen. Verdichtungen und damit teilweise Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen Verdichtung einer überwiegend teilversiegelten Gewerbefläche	Ja
Grund- und Oberflächenwasser	Versiegelte Baufläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höherer Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw. bei gleichzeitiger ggf. problematischer Versickerungsmöglichkeit. Bei ordnungsgemäßigem Betrieb, Überwachung geringer Verschmutzung des Oberflächenwassers keine schädliche Verunreinigung des Grundwassers.	Ja
Klima und Luft Klimaschutz	Lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Verdichtung von Siedlungsfläche. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Siehe auch unter Vermeidung von Emissionen. Die Anfälligkeit des Vorhabens für Folgen des Klimawandels ist als gering einzustufen.	Nein
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Das Vermögen des Landschaftshaushaltes Niederschlagswasser zurückzuhalten, wird durch Anlage versiegelter Fläche beeinträchtigt. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Verlust der Lebensräume ist kompensierbar.	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Die geplante Bebauung schafft neue Baukörper in der Ortslage. Durch weitere Überbauung geht der bisherige Charakter der Fläche als Raum überwiegend ohne Hochbauten verloren. Die kulturlandschaftlich geprägte Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes wird durch das Baugebiet verändert.	Nein
Biologische Vielfalt	Ortslage geschützte Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Lärmschutzgutachten vorliegend, es sind passive Maßnahmen notwendig Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Im Geltungsbereich werden keine archäologischen Fundplätze vermutet. Baubegleitende Beobachtung bei Funden und mögliche Bauverzögerung beachten.	Nein
Vermeidung von Emissionen	Durch das Baugebiet entstehen Emissionen von Lärm, Schadstoff und Licht.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Schmutzabwasser wird zentral beseitigt. Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern (Fachplanung vorliegend).	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt. Betriebsabfälle sind ggf. gesondert abzuführen	Nein
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Unter „Vermeidung von Emissionen“ wurde dargelegt, dass anlagebedingt Emissionen entstehen können.	Nein

Berücksichtigung der Umweltschutzelange nach § 1a BauGB

- NATURA-2000: nicht betroffen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt. Es steht eine Innenbereichsfläche zur Verfügung.
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt und in der Begründung dokumentiert. Es werden entsprechende Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich getroffen.

Ergänzende Betrachtungen zum Bodenschutz

Es wird eine kontinuierlich in gewerblicher Nutzung befindliche innerörtliche Fläche überplant. Es liegt eine Baugrunderkundung für den angrenzenden Teilbereich 1 vor.

Die Fläche ist nicht drainiert.

Asphaltbruch-Sandgemische sind in den oberflächennahen Schichten vorgefunden worden. „Das mit der Mischprobe MP 16 untersuchte Boden-Asphaltbruch-Gemisch kann daher am Standort ab mindestens 1 m über dem Grundwasser wieder eingebaut werden. Der Bitumenanteil stellt keine grundwasserrelevante Verunreinigung dar. Nach Kap. 4.2 stellt das Material nach ausreichender Verdichtung einen tragfähigen frostsicheren Baugrund dar. Im Falle einer Entsorgung kann das Material als Z1.1-Material nach TR LAGA Bauschutt 1997 bewertet und nach AVV [U4] unter der ASN 170302 (Bitumengemische nicht kohleerhaltig) entsorgt werden.“²

Nachfolgend sind die Wirkfaktoren und Probleme des Bodens / Bodenwasserhaushaltes und seine Empfindlichkeiten dargestellt:

Beschreibung und Bewertung Ist Zustand

- allgemein hohes Ertragspotenzial (Ackerwertzahlen 40->50, Parabraunerden / Pseudogley)
- Eigenart: Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und / oder staunass, lokal angrenzend alte Kiesgrube
- Verdichtung: hohe Verdichtungsgefahr, derzeit mit Flächenversiegelung / Verdichtung
- Entwässerung: aufgrund des gemischten Bodens Versickerung teilweise möglich
- Erodierbarkeit: allgemein geringe Reliefneigung, prinzipiell geringe Gefahr Wind- und geringe Gefahr Wassererosion, niedrige Gefahr Bodenkontamination, hohe Pufferkapazität

² Auszug Baugrundbeurteilung und Orientierende Altlastbewertung, GIG S20

- Bestand: gewerbliche Nutzung / Lagernutzung (angrenzend Böden mit LAGA-Einstufungen Z0-Z1.1)

Wirkfaktoren Boden / Bodenwasserhaushalt

- Versiegelung
 - Vollversiegelung im Bereich Verkehrsflächen und der Gebäude
 - Teilweise hohe mechanische Belastungen
 - Flächenbefestigung mit Erd- bzw. Bodenarbeiten sowie technisch erforderlicher Verdichtung, Befahrungen, Lagerung und Baumaterial etc. auf zur Überbauung vorgesehenen Böden
- Auf- / Einbringen von Bodenmaterial
 - Da die Höhenabwicklungen für die späteren Flächennutzungen noch stark verändert werden sollen (Nivellement der jetzigen Flächen) ist die Prüfung der Verwertung von möglicherweise anfallendem Bodenaushub planerisch im B-Plan nicht zu bewältigen.
- Bodenerosion
 - Aufgrund der Ebenheit und derzeitigen Bedeckung / Verdichtung nicht einzustellen
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
 - lokale Versickerung der befestigten Flächen möglich, Entwässerungskonzept zur Versickerung aufgrund der fehlenden Vorflut vorliegend.
- Stoffeinträge (hohe Sensibilität der Bauformen erforderlich)
 - Öl- und Schmiermittel, Kraftstoffe, (Havarie)

Auswirkungen der Bauphase

- Versiegelung führt zum Totalverlust / Teilverlust der Bodenfunktion
- übermäßige mechanische Belastungen führt zu
 - Gefügeschäden (mit Verringerung Versickerungsfähigkeit / Wasserrückhaltung / Verlust von Porenvolumen – Sauerstoffmangel)
- Auf- / Einbringen von Bodenmaterial führt zur
 - Zerstörung des inneren Bodengefüges
 - Vermeidung von planierendem Einbau von Oberboden und geeignete Zwischenbegrünung helfen das Bodengefüge wieder zu stabilisieren. (Aufgrund der umfangreichen Bodenbewegungen theoretisch)
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
 - Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz. (Aufgrund der umfangreichen Bodenbewegungen theoretisch)

In Bezug auf die Beeinträchtigungen sind 2 Wirkorte einzustellen:

- Wirkort 1: die Flächenbefestigung der Bau- und Verkehrsflächen,
- Wirkort 2: unbebaute Freiflächen / Versickerungsflächen, auch hier Bereich mit umfangreichen Bodenbewegungen, überwiegend Abtrag / Bodenaustausch

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für Maßnahmen für die Kompensation werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. (Ökokonto)

direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende positive oder negative Auswirkungen des geplanten Vorhabens auch auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landesebene

- nicht relevant, keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten

Auswirkungen, die auf Grund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

- nicht relevant, zulässige Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist, unabhängig von der Eingriffsschwere, im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

Nachfolgend werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren. (detailliert siehe Begründung Pkt. Umweltbelange)

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich

- Baumpflanzungen

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, sind folgende Anforderungen bei der Pflanzung und Pflege zu beachten: Die Fertigstellung der Pflanzung ist bei Austrieb der Gehölze in der auf die Pflanzung folgenden Vegetationsperiode abnahmefähig. Im Pflanzjahr und den beiden Folgejahren ist bei Bedarf zu wässern und der Krautaufwuchs der Pflanzscheiben zu entfernen. Es ist insgesamt eine zweijährige Entwicklungspflege erforderlich.

Ökokonto

- Landschaftszone 4, Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung zielt auf die Baurechtsschaffung für eine Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Verwaltung ab. Es handelt sich hier um ein bereits gewerblich genutztes Grundstück. Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Durch die Flächenverfügbarkeit und die gute Anbindung verkehrstechnische Anbindung kommen alternative Planungsmöglichkeiten zurzeit nicht in Betracht.

3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist innerhalb des Bauleitplanverfahrens notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

Baubedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle,

- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle. Auf der Fläche zulässig!

Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Umwidmung einer gewerblichen Fläche in eine Gemeinbedarfsfläche innerhalb der bebauten Ortslage.
- Durch die Rahmung durch Bebauung sind nur geringe anlagenbedingte Auswirkungen einzustellen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Eine signifikante Erhöhung von betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter ist aufgrund der umgebenden Nutzungs- und Verkehrsstrukturen nicht einzustellen.

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie

Eine Auflistung der in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs II/IV der FFH- Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

Tabelle 5 Tab.: In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch-/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecken/Gebüsche/Waldränder/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden

kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1/5 BNatSchG auszulösen. Die Themengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien werden in der „Begutachtung des (Gesamt)-Geländes in Gadebusch bezüglich der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien sowie Verfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB)“ vom Gutachterbüro Bauer Grevesmühlen bearbeitet.

Säugetiere

Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslage und der hohen vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

Fledermäuse

Hinweis zu Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen, 01.07.2022:

Der Abbruch eines geringen Gebäudeanteils im TB2 erfolgte als vom B-Plan unabhängige Geländeberäumung vor der Bearbeitung des Entwurfes. Daher werden Hinweise auf Gebäudeabbrüche nicht gegeben und es erfolgt keine erneute gutachterliche Bewertung.

Die Bäume wurden im Zusammenhang mit dem separat zu stellenden Baumfällantrag untersucht.

Avifauna

Hinweis zu Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen, 01.07.2022:

Es wurde ein Fehler im o. g. Gutachten zum Gelände bzw. zur Artenbeschreibung festgestellt. Es sind keine Bahngleise vorhanden und lt. Tabelle 2 des AFB ist die Feldlerche kein Brutvogel im Plangebiet.

Ein Hinweis zur Bauzeitenregelung erfolgt im Teil B – Text.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend www.umweltkarten.mv-regierung.de nicht benannt. Aufgrund der konkreten Lage am Ort und der bestehenden Nutzung sind Rast- und Nahrungsplätze von Zug- und Großvögeln auch tatsächlich nicht betroffen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Raumrelevante Arten

Für den Kranich, den Seeadler und den Weißstorch ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der derzeitigen Nutzung ist keine Beeinträchtigung einzustellen.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG (unter Berücksichtigung europäischer Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II/IV der FFH-Richtlinie) sind nicht zu stellen.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da zu möglichen Fledermaus- und Vogellebensräumen insgesamt ausreichende Abstände bestehen bzw. mögliche Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes voraussichtlich nicht bestehen und nicht zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der potenziell betroffenen Vogelarten auf der beplanten Fläche nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden. Bei den betroffenen Arten, die Brutstätten im Plangebiet haben könnten, handelt es sich um Arten, die lokal über hinreichende Ausweichräume verfügen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

3.1 Artenschutzrechtliche Hinweise mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Artenschutzrechtliche Hinweise

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

1. 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.
2. 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.
3. Bei 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.

Hinweise entsprechend Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen, 01.07.2022 / Stellungnahme Landkreis

4. Die Bauzeit sollte in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen bzw. in diesem Zeitraum begonnen und ohne Unterbrechung weitergeführt werden. Eine Bauunterbrechung ist maximal auf einen Zeitraum von 4 Tagen zu beschränken. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind Vergrämnungsmaßnahmen bzw. eine erneute fachgutachtliche Überprüfung der geeigneten Brutvogelhabitate erforderlich.

Hinweise zum Baumschutz

5. 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).
6. Für die zu rodenden Bäume ist ein gesonderter Ausnahmeantrag für die Fällung zu stellen.
7. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen/Beeinträchtigungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

4 Schutzgebiete

Natura 2000 Schutzgebiete
keine

Nationale Schutzgebiete
keine

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Folgende Methoden und technische Verfahren und Quellen wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LLUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),
- www.umweltkarten.mv-regierung.de

- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching IHW-Verlag
- Geologische Karte von MV, LUNG, Güstrow 2005
- Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Gadebusch, Landgesellschaft M-V mbH Leezen (ohne Datum)
- Baugrundbeurteilung und Orientierende Altlastbewertung mit Aushub- und Verfüllkonzept, GIG, Stralendorf, 09.06.2023
- Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Rostock, 19.07.2023
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen, 01.07.2022

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Es traten keine besonderen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen auf.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Die Gemeinde sieht entsprechend § 4c BauGB nachfolgend genannte Überwachungsmaßnahmen vor, um bei der Durchführung des Bebauungsplans insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln.

Tabelle 6 Überwachungsmaßnahmen

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden	Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen

5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zum Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee, Teilbereich 2“ der Stadt Gadebusch wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden. Die Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden berücksichtigt und der Umweltbericht wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben. Der Umweltbericht ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, da sich diese auf den Geltungsbereich des B-Planes bezieht.

Die Stadt Gadebusch beabsichtigt, das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,6 ha als Fläche für den Gemeinbedarf zu entwickeln.

Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Natura 2000-Gebiete, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen auf Tiere/Pflanzen/Lebensräume sowie Boden und Gewässer als erheblicher einzustufen sind.

Es sind Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete auszuschließen.

Als besondere technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsermittlung durchgeführt.

Die Belange des Artenschutzes für die Themengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien/Reptilien wurden in der „Begutachtung des (Gesamt)Geländes in Gadebusch bezüglich der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien sowie Verfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB)“ vom Gutachterbüro Bauer aus Grevesmühlen bearbeitet.

Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch Baumpflanzungen im Plangebiet und die Zuordnung eines Ökokontos ausgeglichen werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, dass der gewählte Standort am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

Stadt Gadebusch,

.....
Der Bürgermeister