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

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch öffentlichen Aushang an der Bekanntmachungstafel vom ..... bis ..... und auf der Internetseite des Amtes Gadebusch (www.gadebusch.de) am ..... erfolgt.

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

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis ..... während der allgemeinen Dienststunden des Amtes Gadebusch, Am Markt 1, 19205 Gadebusch erfolgt.
   Die öffentliche Auslegung ist durch öffentlichen Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... und auf der Internetseite des Amtes Gadebusch (www.gadebusch.de) am ..... bekannt gemacht worden.

4. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom ..... zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

5. Die Stadtvertretung hat am ..... beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Teilbereich 2, mit Begründung sowie mit dem Umweltbericht und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlichen auszulegen.

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

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Teilbereich 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), der Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Amt Gadebusch, Am Markt 1, 19205 Gadebusch während folgender Zeiten:

Montag	9.00	bis	12.30 Uhr	und	13.30 bis	16.30 Uhr
Dienstag	9.00	bis	12.30 Uhr	und	13.30 bis	18.00 Uhr
Mittwoch	9.00	bis	13.00 Uhr			
Donnerstag	9.00	bis	12.30 Uhr	und	13.30 bis	16.30 Uhr
Freitag	9.00	bis	12.00 Uhr			

   zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
   Die Unterlagen waren ebenfalls auf der Internetseite der Stadt Gadebusch unter www.gadebusch.de sowie im Bau- und Planungsportal M-V verfügbar.
   Die öffentliche Auslegung ist durch öffentlichen Aushang an der Bekanntmachungstafel vom ..... bis zum ..... und auf der Internetseite des Amtes Gadebusch (www.gadebusch.de) am ..... mit folgenden Hinweisen bekannt gemacht worden:
   - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können,
   - dass näher bezeichnete Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
   - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

   Gadebusch, ...

   .....
   Siegelabdruck Der Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2 , § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich des Umweltberichtes wurden mit gleichen Datum gebilligt.

   Gadebusch, ...

   .....
   Siegelabdruck Der Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand innerhalb des Geltungsbereiches am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Grundlage der Prüfung war die Einsicht in das Geodatenportal des Landkreises Nordwestmecklenburg.

    ....., ...

    .....
    Siegelabdruck öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

11. Der Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

    Gadebusch, ...

    .....
    Siegelabdruck Der Bürgermeister

12. Die Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß Hauptsatzung durch öffentlichen Aushang an der Bekanntmachungstafel vom ..... bis zum ..... und auf der Internetseite des Amtes Gadebusch (www.gadebusch.de) am ..... bekannt gemacht worden.
    In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 214, § 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

    Gadebusch, ...

    .....
    Siegelabdruck Der Bürgermeister

Es gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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), sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung der Stadt Gadebusch über den Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ Teilbereich 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschrift, erlassen.

TEIL A - Planzeichnung

PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 13,0m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Verkehrsfläche
- Einfahrtsbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Anforderungen an die Gestaltung

- 1°-30° Dachneigung

Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Anbauverbotszonen

Darstellung ohne Normcharakter

- Haupt- und Nebengebäude
- Flurstücksgrenzen
- 3/11 Flurstücksnummer
- 3,0 Bemaßung
- Böschung
- Bestandsbäume
- Rodung von Bäumen
- Flächen Sonstiges Sondergebiet; Verkehrsfläche (Teilbereich 1)
- unterirdische Leitungen
- künftig fortfallende Gebäude und bauliche Anlagen

TEIL B - TEXT

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

1.1 In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- kommunale Verwaltungsgebäude einschließlich aller für den Betrieb und die Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen und Verkehrsflächen. Dazu zählt auch eine eventuell notwendig werdende Trafostation.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 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) im Baufeld mit maximal 48,50 m DHHN 2016 festgesetzt.

2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch betriebstechnische Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder PV-Anlagen, nicht überschritten werden. Die Firsthöhe wird als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches definiert.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

In der Gemeinbedarfsfläche sind in der abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Länge über 50,00 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der LBauO M-V.

4. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf mindestens 30 % der Dächer der Hauptgebäude in der Gemeinbedarfsfläche sind PV-Anlagen zu installieren.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

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

5.2 In der Fläche für den Gemeinbedarf ist mindestens ein Stellplatz je 30 m² Nutzfläche zu schaffen, mindestens sind jedoch drei Stellplätze zu schaffen.

5.3 Mindestens jeder dritte Stellplatz ist mit der Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität vorzurüsten, es sind jedoch mindestens zwei Ladesäulen mit jeweils zwei Ladepunkten zu errichten.

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

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Schallschutz von Aufenthaltsräumen

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ erfüllen.

6.2 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.

6.3 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.

7. Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Zum Schutz des Grundwassers sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei nicht zulässig.

7.2 Zum Schutz der Böden vor Verdichtung sind die Grenzen 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.

II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Teilbereich 2 sind als Ersatz für die Rodung von Bäumen 7 Bäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

III. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Ersatz für den Ausgleich der Eingriffe 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 unteren Naturschutzbehörde vorzulegen**. Angefragt!**

IV. Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

1. Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“
1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 1° - 30° auszubilden.
1.2 Nicht freistehende Werbeanlagen sind nur an den Gebäudefassaden zulässig.
1.3 Blinklichter in Werbeanlagen und sich drehende Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

2. 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.

V. Hinweise

1. Denkmalschutzrechtliche Hinweise
Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde oder Fundstellen entdeckt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V).

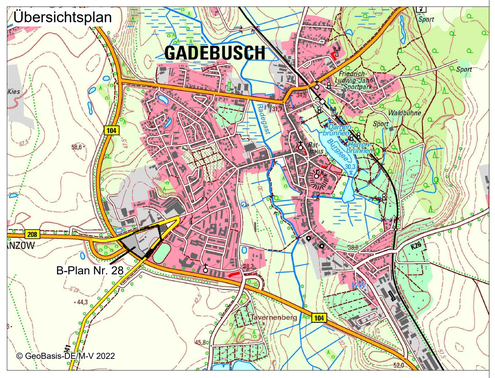
2. Bodenschutzrechtliche Hinweise
2.1 Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen i.S.d. des BBodSchG oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises darüber Mitteilung zu machen.
2.2 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.
2.3 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 Z 0 der LAGA einzuhalten.
2.4 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.
2.5 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.
2.6 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.
2.7 Der Aushub sollte bei unterschiedlicher umwelttechnischer Einstufung und sofern ein Wiedereinbau außerhalb von Bauwerken geplant ist, chargenweise erfolgen, um eine unter umwelttechnischen und geotechnischen Gesichtspunkten fachgerechte Wiederverwendung der Böden bei der im Teilbereich 1 geplanten Geländemodellierung gewährleisten zu können.
2.8 Beim Aushub anfallender grober Bauschutt ist zu separieren und sollte getrennt entsorgt werden.
2.9 Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sind zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen herzustellen.

3. Abfallrechtliche Hinweise
3.1 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.
3.2 Beim Ausbau von mineralischen Baustoffen und beim Einbau von Recyclingmaterial oder Unterboden ist die Ersatzbaustoffverordnung zu berücksichtigen.

4. Gewässerschutzrechtliche Hinweise
4.1 Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
4.2 Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA - A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
4.3 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.
4.4 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.
4.5 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.

5. Artenschutzrechtliche Hinweise
5.1 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.
5.2 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.
5.3 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.

6. Baumschutzfachliche Hinweise
6.1 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).
6.2 Für die zu rodenden Bäume ist ein gesonderter Ausnahmeantrag für die Fällung zu stellen.
6.3 Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen/Beeinträchtigungen richten sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.



genehmigungsfähige Planfassung:	
Entwurf:	September 2023
Vorentwurf:	März 2022
Planungsstand	**Datum**

BEBAUUNGSPLAN NR. 28 „SONDERGEBIET EINZELHANDEL UND VERWALTUNG, RATZEBURGER CHAUSSEE“ TEILBEREICH 2

Kartengrundlage:
Vermessungsburo Apolony
Bülower Strase 24, 19217 Rehna
Tel. 038872/60325, Fax 038872/60364
E-Mail: info@geo-land-mv.de

Maßstab 1 : 1000

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de