



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Amt Gadebusch
Für die Stadt Gadebusch
Postfach 1255
19202 Gadebusch

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
Zimmer 2.219 • Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314 Fax 03841 3040 86314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de



Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen
Grevesmühlen, 12.05.2022

Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung“ der Stadt Gadebusch

hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 08.04.2022, hier eingegangen am 12.04.2022

Sehr geehrte Frau Elßner,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. der Gemeinde mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand August 2015 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt • SG Untere Naturschutzbehörde • SG Untere Wasserbehörde • SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde • SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement • Straßenbaulastträger • Straßenaufsichtsbehörde
	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr • Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

Seite 1/24

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung sollen die bisher im Bereich der Ratzeburger Straße angesiedelten Einzelhandelsversorger REWE (ca. 1600 m² VKF und LIDL ca. 680 m² VKF) an einem neuen Standort in der Nähe zusammengefasst und erweitert werden (REWE um ca. 200 m² VKF und LIDL um ca. 500 m² VKF). Der auch jetzt vorhanden Bäcker mit Cafe´ soll weiterhin hier berücksichtigt werden. Weiterhin ist eine Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen, auf der ein Neubau für die Polizeistation entstehen soll.

Den Unterlagen liegt ein Verträglichkeitsgutachten von DR. Lademann & Partner vom 06.08.2021 bei. In dem Gutachten wird die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung dargelegt, sowie mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Gadebusch von Anfang 2021.

Das Einzelhandelskonzept liegt den Unterlagen nicht bei. Nach Angaben des Gutachters soll vorrangig der innerstädtische Nahversorgungsstandort gefestigt werden. Hier gibt es Bestrebungen den aufgegebenen MARKANT- Standort durch die Ansiedlung von EDEKA zu aktivieren. Diese Entwicklungsabsicht ist in der Wirkungsprognose nicht enthalten. Ebenfalls unberücksichtigt sind die geplanten Nachnutzungen der bisherigen REWE und LIDL Standorte. Um hier zentrenrelevanten Einzelhandel, der theoretisch durch die Nachnutzung möglich wäre auszuschließen, müsste neben einer vertraglichen Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern, die auch auf deren Rechtsnachfolger übergehen muss, ein Ausschluss im B- Plan Nr. 22 von zentrenrelevantem Einzelhandel, entsprechend der Sortimentenliste von Gadebusch und die Erweiterung des B-Planes Nr. 28 auf den Bereich des jetzigen REWE mit eben diesem Ausschluss erfolgen. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend des Vorentwurfs geändert werden. Auch hier hat sich die Gemeinde mit dem bereits vorhanden SO Einkauf und der Nachnutzung von REWE auseinanderzusetzen.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

III. Keine Hinweise

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Der 20 m Abstand zur Ratzeburger Straße ist über den gesamten Geltungsbereich aufzunehmen.

Die Zufahrt von der Ratzeburger Straße ist zur Einhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unter Berücksichtigung der Zufahrt zum Baumarkt und der Ampelanlage nachzuweisen. Die Zustimmung des Straßenbaulastträgers ist für alle Zufahrten erforderlich.

Nach Planunterlage ist für die Polizei neben der Hauptzufahrt zur B 104 eine zweite Zufahrt zur Ratzeburger Straße über das SO vorgesehen sowie eine eigenständige Zufahrt unabhängig von der Zufahrt zum SO. Begründung und Festsetzung sind in Übereinstimmung zu bringen.

Für den Webepylon ist ein Baufenster festzusetzen, oder es sind Ausnahmen unter 4. vorzusehen.

Planzeichenerklärung:

Die Zweckbestimmung der Grünfläche ist anzugeben.

Text - Teil B:

Zu 2.1 und 2.2

Ich empfehle bei der OK Fertigfußboden den Zusatz max. (maximal) aufzunehmen, um keine zu strenge Bindung vorzunehmen.

Zu 2.3

Die Festsetzung ist nicht eindeutig und zweifelsfrei.

Zu 4

Die Festsetzung steht im Widerspruch zum Werbepylon und den festgesetzten Stellplatzflächen.

Zu II

3.

Die zu fällenden Bäume sind nicht dargestellt. Im Geltungsbereich des B-Planes sind 13 Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt. Es ist Übereinstimmung herzustellen. Die Ersatzpflanzungen sind entsprechend zuzuordnen.

Zu III 1.2.

Unter den örtlichen Bauvorschriften ist die Errichtung von PV Anlagen nicht durchsetzbar, dazu ist eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB erforderlich.

„Nach Nr. 23b können nunmehr Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder von bestimmten sonstigen baulichen Anlagen „bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen“ für den Einsatz erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Anknüpfend an Gebietsfestsetzungen dieser Art können bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nicht nur bei der Errichtung von Gebäuden vorgesehen werden, sondern nunmehr nach der inhaltlichen Erweiterung dieser Festsetzungsmöglichkeit durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011 auch bei der Errichtung bestimmter sonstiger baulicher Anlagen, zB von Lärmschutzwänden oder -wällen. BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz 54. Edition § 9 RNr. 96 Stand: 01.01.2022“

Zu 1.4

Auch hier geht es um die äußere Gestaltung. Festsetzungen zur Höhenbegrenzung sind im ZH mit dem Maß der Nutzung gem. § 18 BauNVO zu treffen.

Zu 3.

Die Stellplätze sind über § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB festgesetzt, die Stellplatzsatzung der Stadt greift nicht.

Elektroladesäulen sind nicht über die örtlichen Bauvorschriften festsetzbar und durchsetzbar.

Sofern die Ladesäulen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen, also nicht als Nebenanlagen dienen, können diese über § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden, verbunden mit einer entsprechenden öffentlichen Widmung.

Die Begründung enthält dazu jedoch keine Aussagen.

Besondere Bedeutung kommt der Festsetzungsmöglichkeit von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Ladeinfrastruktur im Zusammenhang mit der Elektromobilität zu. Darunter fallen auch Flächen für die Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge (hierzu Wahlhäuser UPR 2019, 321 (326)). Die Festsetzung dieser Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hängt mit dem die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung sowie des Öffentlichen Personennahverkehrs erfassenden Planungsgrundsatz in § 1 Abs. 6 Nr. 9 zusammen, der ebenfalls „im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität“ durch das Baulandmobilisierungsgesetz erweitert worden ist. Aufgrund der geringen Ausmaße dürfte die Festsetzung von Einzelstandorten für Lademasten oder Ladesäulen als öffentlich zugängliche Ladepunkte (s. hierzu auch die Verordnung über technische Mindestanforderungen an den sicheren und interoperablen Aufbau und Betrieb von öffentlich zugänglichen Ladepunkten für Elektromobile – Ladesäulenverordnung – LSV) allerdings zeichnerisch nicht mehr möglich sein. In Betracht kommt dies jedoch ohne genaue Verortung von Einzelstandorten etwa allgemein im Zusammenhang mit der Festsetzung von Parkflächen für Autos. Alles Weitere muss dann regelmäßig dem Planvollzug überlassen bleiben.

(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 9)

Die Umsetzung einer Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hat durch eine entsprechende straßenrechtliche Widmung oder ggf. auch Entwidmung zu erfolgen, sofern nicht eine landesstraßenrechtliche Widmungsfiktion eingreift (VGH Mannheim Ur. v. 22. 3. 2006 – 3 S 1119/04, BauR 2006, 1271 (1273 f.; OVG Koblenz Ur. v. 4. 12. 2014 – 1 C 11164.13, BauR 616, 617), wobei diese Widmung nach Landesrecht auch durch die In-Verkehrstellung der Straße erfolgen kann. Straßenverkehrsrechtlich ist die so erfolgte Widmung entsprechend umzusetzen und zu kennzeichnen, zB mit den Zeichen 325 und 326 nach § 42 Abs. 4a StVO (Verkehrsberuhigte Bereiche). Nicht möglich ist es demgegenüber, im Bebauungsplan auch die entsprechenden verkehrslenkenden Maßnahmen (OVG Koblenz Ur. v. 14. 11. 1990 – 10 C 10236/90, NVwZ-RR 1992, 342) sowie die erforderliche Straßenraummöblierung festzusetzen. Eine Schutzwirkung zu Gunsten von Straßenanliegern kommt einer Festsetzung als „verkehrsberuhigter Bereich“ allerdings in der Regel nicht zu, da eine solche Festsetzung zunächst nur städtebaulichen Zielen dient (VGH Mannheim Ur. v. 29. 1. 2009 – 5 S 149/08, NVwZ-RR 2009, 508 (510 f.); VGH München Ur. v. 14. 9. 2009 – 8 B

2829, UPR 2010, 112). Die Träger der Straßenbaulast sind bei der Widmung der Verkehrsflächen gleichwohl an die Festsetzungen des Bebauungsplans gebunden und dürfen sich nicht darüber hinwegsetzen (VGH Mannheim Urt. v. 18. 8. 1992 – 5 S 1/92, DÖV 1993, 532).

(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 9 Rn. 66)

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Löschwasser

Das Regenrückhaltebecken und ggf. die Versickerungsmulden müssen die Anforderungen an einen Löschwasserteich erfüllen um dafür genutzt werden zu können. Das ist im weiteren Verfahren nachzuweisen.

§ 1 Abs.5 BauGB ist zu berücksichtigen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in die Begründung zu übernehmen.

FD Bauordnung und Umwelt

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	
Es bestehen Nachforderungen.	

Hinweis:

Naturschutzrechtliche Genehmigungen, z. B. Befreiungen/Ausnahmen von Verbotstatbeständen des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Naturschutzausführungsgesetzes M-V, müssen vorliegen bevor ein B-Plan beschlossen wird.

1. Eingriffsregelung / Alleenschutz / Baumschutz

Bearbeitung Herr Höpel

Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Gadebusch erfolgt nach dem Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) von 2018. Im weiteren Planverfahren sind in den Unterlagen geeignete Kompensationsmaßnahmen darzustellen. Nach § 17 Abs. 4 BNatSchG sind im Planverfahren Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für den Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen zu machen.

Eine Prüfung der Eingriffs-Ausgleich-Bilanz erfolgt durch mich im Beteiligungsverfahren nach § 4(2) BauGB.

Bei Inanspruchnahme eines Ökokontos innerhalb des vom Eingriff betroffenen Landschaftsraumes ist vor Satzungsbeschluss durch den Eingriffsverursacher gegenüber der Zulassungsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde die schriftliche Bestätigung des Maßnahmeträgers (Ökokontoinhabers) zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen ist (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

In Bezug auf die Inanspruchnahme eines nach § 12 Abs. 5 NatSchAG M-V anerkannten Ökokonto zum Zwecke der Kompensation bin ich nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die untere Naturschutzbehörde die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde den Inhaber des Ökokontos über die erfolgte Abbuchung.

Ich möchte vorab bereits folgende Hinweise geben:

- Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan ist ein Bestandsplan in einem geeigneten Maßstab beizufügen.
- Für Baumgruppen bzw. für Einzelbäume (als Biotoptyp) besteht eine Kompensationspflicht nach § 12 Abs. 1 Nr. 8 NatSchAG M-V, wenn sie im Rahmen größerer Vorhaben, wie bei der Bauleitplanung, gefällt werden müssen (vergleiche dazu Punkt 1.1 des Baumschutzkompensationserlass). Mit dem Inkrafttreten des Baumschutzkompensationserlasses trat die Anlage 9 der "Hinweise zur Eingriffsregelung" hinsichtlich der Biotoptypen Nummern 2.5 bis 2.7 außer Kraft. Der

Ausgleich für Bäume richtet sich nach Punkt 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses nach dessen Anlage 1. Danach ist für Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm bis 150 cm, unabhängig von Ihrem Schutzstatus, ein Ausgleich im Verhältnis 1: 1 zu pflanzen.

Alleenschutz

Im südöstlichen Bereich befinden sich entlang der L 041 nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleen/Baumreihen. Im Verfahren ist daher zu prüfen, inwieweit es durch die Umsetzung der vorliegenden Planung zu Beeinträchtigungen kommen kann, hier u.a. durch die Neugestaltung der Zufahrt.

Es ist zu prüfen inwiefern Beeinträchtigungen vermieden bzw. Beeinträchtigungen durch Schutzmaßnahmen vermindert werden können. Die Maßnahmen sind konkret darzulegen.

Sind bau- oder anlagebedingte Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden, ist ein begründeter Antrag auf eine Befreiung nach § 19 Abs. 3 NatSchAG M-V i. V. m. § 67 Abs. 1 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsabschluss zu stellen.

Hinweis:

Eine Befreiung vom Alleenschutz bedarf der Beteiligung der Naturschutzverbände. Hierzu wären die Antragsunterlagen in 7-facher Ausführung einzureichen.

Baumschutz

Lt. dem Entwurf zum B-Plan befinden sich innerhalb des Planungsraumes mehrere nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützte Bäume, welche z.T auch entfernt werden sollen.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können sind verboten. Die Vermeidung (§ 15 Abs. 1 BNatSchG) von Eingriffen in geschützte Bäume ist im Planverfahren zu prüfen und entsprechend darzulegen.

Sind Fällungen oder Beeinträchtigungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, ist im weiteren Planverfahren ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich für die Fällung oder Beeinträchtigung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Die Ersatzstandorte sind im Antragsverfahren zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die Verfügbarkeit der Ersatzstandorte ist nachzuweisen.

2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Bearbeitung Frau Basse

LSG, NSG und ND sind nicht betroffen.

3. Biotopschutz/SPA

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Europäische Vogelschutzgebiete

Ein Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht betroffen.

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten (ggf. auch mittelbaren) Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) besonders geschützt sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich und liegt einer der beiden Ausnahmetatbestände nach § 20 Abs. 3 NatSchAG vor, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG).

4. Natura 2000/ FFH

Bearbeitung Herr Höpel

Ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist nicht betroffen.

5. Artenschutz

Bearbeitung Frau Kureck

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden

Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF-) Maßnahmen.

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018). Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012).

Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen.

Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes aufzunehmen.

Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden.

Die abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Hinweis: Im Hinblick auf die Ausprägung der überplanten Flächen werden zumindest auch Aussagen zu möglichen Reptilienvorkommen für erforderlich gehalten.

Rechtsgrundlagen und andere Quellen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

HzE, 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung - Neufassung, Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung

ÖkoKtoVO M-V Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen

Untere Abfallbehörde: Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

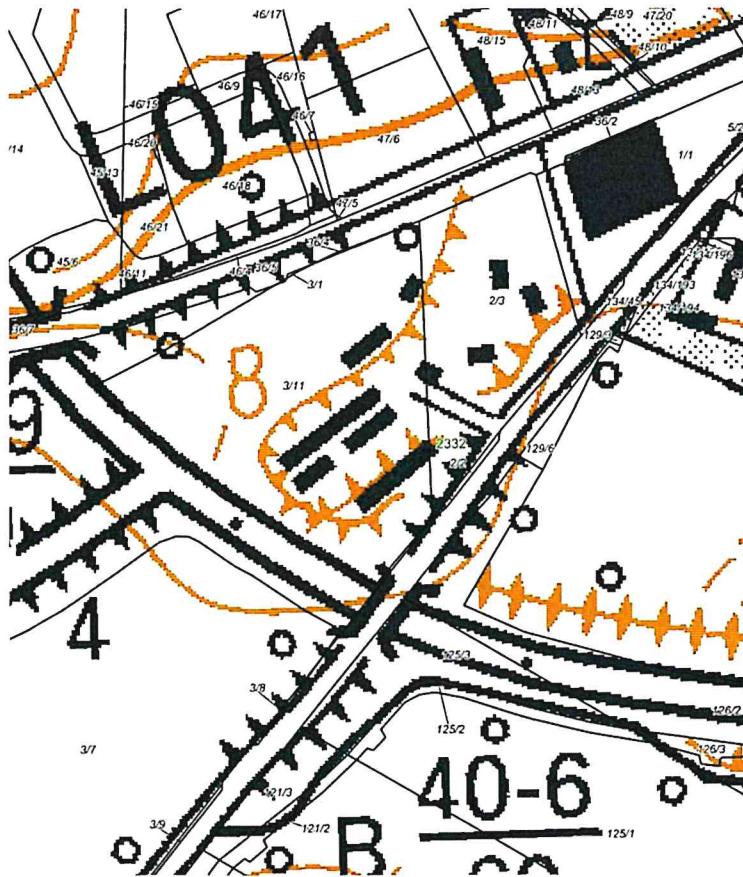
Auflagen die in den B-Plan aufgenommen werden sollen:

1. Abtragsmaterialien sind nach LAGA M20 mit Probenahme nach LAGA PN98 bzw. der Nachfolgeregelung EBV zu deklarieren. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
2. Der Verbleib von Abtragsmaterialien ist auf Anforderung, spätestens aber 3 Monate nach Nutzungsbeginn nachzuweisen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Zu 1.

Der B-Plan-Geltungsbereich wurde gewerblich genutzt. Kiesabbauflächen wurden teilweise verfüllt. Baustoffe und mineralische Abfälle wurden gelagert.



Aufgrund vorgenannter Historie kann nicht unbesehen von Schadstofffreiheit vorhandener Bodenmaterialien, Bauschuttreste und deren Gemischen ausgegangen werden kann. Ein Bodengutachten ist vorgesehen, liegt der UAbfB jedoch nicht vor.

Für die möglichst hochwertige Verwertung mineralischer Abfälle (Abtragsmaterialien wie Boden und Bauschutt) nach § 7 (3) KrWG sind die LAGA M20 bzw. BBodSchV mit Verweis

auf die DIN 19731 maßgeblich. Im Sinne abfallrechtlicher hochwertiger Verwertung von Aushubmaterialien ist auch die Chargenplanung im Rahmen der Bauvorbereitung (DIN 18300) erforderlich.

Nach LAGA M20 II Pkt. 1.2.2.1 sowie Pkt. 5.2.a) der DIN 19731 besteht grundsätzlich Deklarationspflicht (Untersuchungserfordernis / Untersuchungsbedarf) bei Flächen in Misch- und Gewerbegebieten, was bodenschutz- und abfallrechtlich auch für ehem. Nutzungen gilt.

Hinweise:

Ab 01.08.2023 treten die neue EBV (Ersatzbaustoffverordnung) und für Bodenfunktionen die überarbeitete BBodSchV mit vergleichbaren Untersuchungsanforderungen und tlw. verschärften Anforderungen an die Freiheit von Schadstoffen in Kraft. Es wird empfohlen diese bereits vorher anzuwenden.

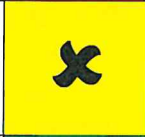
Sinnvoll sind repräsentative Untersuchungen durch einen Fachgutachter für Bodenschutz und Altlasten im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des B-Plans. Dies dient auch der Chargenbildung nach DIN 18300 zur Vorbereitung von Baumaßnahmen unter Berücksichtigung von Schadstoffen und der Einschätzbarkeit von Entsorgungskosten, deren Risiko hier gegenüber dem Umfeld erhöht ist.

Zu 2.

Überwachungen können im Einzelfall nach § 51 KrWG angeordnet werden. Dies ist sinnvoll und angemessen, da erhöhte Wahrscheinlichkeit von Schadstoffbelastungen > Z1.2 nach LAGA M20 besteht. Solche Materialien dürfen im B-Plan-Geltungsbereich nicht oder nur eingeschränkt verwertet werden.

Zulässige Verwertungen außerhalb des B-Plangeltungsbereiches sind begrenzt und deren Entsorgungswege nachvollziehbar zu machen, ist sinnvoll.

Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Erforderliche Nachweise:

1. Versickerungseignung ist nachzuweisen.

Als notwendig erachtete Festsetzungsinhalte:

2. Flächen mit schützenswerten Bodenfunktionen sind während der Bauphase durch ortsfeste zu erhaltende Auszäunung wirksam vor Inanspruchnahme durch Befahren, Lagerung oder andere Beeinträchtigungen zu schützen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3. Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sind zur Verminderung des Regenwasserabflusses und zur Entwicklung von Teilfunktionen des Bodens zu mindestens 50 % mit versickerungsfähigen Bodenbelägen herzustellen, deren begrünter Fugenanteil mindestens 30 % beträgt und (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Begründung

Zu 1.

Der B-Plan-Vorentwurf sieht innerhalb der südlichen Grünfläche zwei Versickerungsbereiche vor.

Grundsätzlich ist Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone sinnvoll, wie diese mit dem Vorentwurf geplant ist.

Eine Mobilisierung von Schadstoffen und deren gesteigerte Verfrachtung zum Grundwasser ist allerdings zu vermeiden. Daher darf gefasstes Oberflächenwasser und anderes Oberflächenwasser nicht gezielt oder konzentriert in vorbelastete Versickerungsflächen geleitet werden.

Die abfallrechtliche Regelvermutung, dass bei Gewerbeflächen mit Schadstoffbelastungen gerechnet werden muss, wird hier noch gravierender, da Kiestagebaulöcher tlw. mit unbekanntem Material verfüllt wurden sowie Baustoffe, mineralische und andere Abfälle gelagert wurden.

Repräsentative Ermittlungen von Schadstoffbelastungen der Versickerungsbereiche und deren erweiterten Wirkzonen unter Berücksichtigung von Anstau bei Starkregenereignissen sind daher erforderlich.

Der Nachweis soll im Rahmen der Bearbeitung des B-Plan-Entwurfes durch einen oder in Zusammenarbeit mit einem Fachgutachter für Bodenschutz und Altlasten dokumentiert und begründet werden.

Zu 2.

Gerade bei wenigen noch weitgehend intakten Flächen oder sich über mehrere Jahrzehnte neu entwickelten Bodenfunktionen ist deren Schutz während der Bauphase besonders wichtig, ebenso bei Flächen die zur Versickerung vorgesehen sind (Umweltbereich, S 13, Wirkort 2).

Nach derzeitiger Aktenlage nimmt die UBodB an, dass innerhalb der vorgesehenen Grünfläche auf Flächen von zusammen ca. 2.000 – 5.000 m² die Bodenfunktionen so schützenswert sind, dass eine Auszäunung während der Bauphase sinnvoll ist. Weitere Auszäunungen können angebracht sein, wenn frühzeitig komplett entsiegelt wird und nicht erst im Zuge der jeweiligen Flächenbearbeitung.

Ermittlungen und Prüfungen sollten durch den Gutachter zu 1. erfolgen.

Zu 3.

Unter Punkt 2.9 der textlichen Hinweise sowie Begründung Pkt. 6.2, Nr. 8 sind im Vorentwurf versickerungsfähige Beläge vorgesehen.

Dies kann von der Gemeinde präziser gefasst und als Maßnahme zur Entwicklung von Boden nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Die angegebenen prozentualen Anteile werden nach Erfahrungen der UBodB vorgeschlagen.

50% der Fläche entsprechen etwa den Fahrtrassen und einem ebenen Streifen zwischen zwei Stellplätzen. 30 % Fuganteil können z.B. mit Rasengittersteinen erreicht werden.

Hinweise:

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. Dies gilt insbesondere aufgrund gewerblicher Vornutzung, da Kiesabbauflächen teilweise verfüllt wurden und Baustoffe sowie mineralische und andere Abfälle gelagert wurden.

Maßstab für baurechtlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Bodenschadstoffen ist das Bodenschutzrecht. Prüfwerte nach BBodSchV sind zu unterschreiten, Vorsorgewerte sollten angestrebt werden. Ausgehend von einem Nutzungsbeginn in mehr als einem Jahr, wird empfohlen, durchgehend mit der ab 01.08.2023 geltenden überarbeiteten Fassung der BBodSchV zu arbeiten.

Die UBodB hält es für wahrscheinlich dass Prüfwerte für gewerbliche Nutzung eingehalten und nutzungsbezogene Sanierungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Werden bei Untersuchungen für die Versickerung oder abfallrechtlichen Untersuchungen allerdings Prüfwertüberschreitungen nach Anhang 1 Tabelle 4, Spalte 5 der überarbeiteten ab 01.08.2023 geltenden BBodSchV (Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden Mensch bei Industrie- und Gewerbegrundstücken) bekannt, kann nicht mehr ausreichend sicher von gesunden Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden. Unverzögliche Abstimmungen mit der UBodB sind angebracht.

Soweit sich im Rahmen der Erschließung und Errichtung der Gebäude zeigt, dass entgegen der Regelvermutung für vormals gewerblich genutzte Flächen hier keine oder nur partiell relevante Schadstoffbelastungen bestehen oder nachvollziehbar beseitigt wurden, kann geprüft werden, die Festsetzungen Nr. 1 und 2. zu modifizieren oder ganz zu löschen. Von daher ist die Klärung der Schadstoffbelastungssituation im Rahmen der Entwurfsbearbeitung sinnvoll.

Anmerkungen

Bodenuntersuchungen sind offensichtlich bereits vorgesehen oder beauftragt. I.d.R. sind Schadstoffuntersuchungen zusammen mit der physikalischen Versickerungsfähigkeit und abfallrechtlicher Chargenbildung nach DIN 18300 sinnvoll.

Nachweise nach Nr. 1. und 2 der abfallrechtlichen Stellungnahme können bei bodenschutzrechtlich erforderlichen Nachweisen evtl. mitberücksichtigt werden.

Die GRZ von 0,8 wird bei Wiedernutzbarmachung einer früheren Gewerbefläche nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Empfohlen wird dennoch, Möglichkeiten einer niedrigeren GRZ mit mehr oder größeren begrünten Freiflächen im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu prüfen. Dies gilt besonders dann, wenn relevante Schadstoffbelastungen nicht bestehen.

Neben möglichst geringer versiegelter Fläche im Geltungsbereich dieses B-Plans ist auch

die Vermeidung der Inanspruchnahme anderer Standorte zu berücksichtigen. Soweit städtebaulich vertretbar, kann daher eine möglichst hohe GFZ am Standort sinnvoll sein.

- Weniger Flächeninanspruchnahme lässt sich z.B. durch größere Gebäudehöhen mit mehr als zwei bis drei Geschossen erreichen. Im Umfeld kommen nach Kenntnis der UBodB Gebäude mit einer Firsthöhe von deutlich über 13 m vor. Vertretbar könnte es auch sein, am westlichen Stadtrand eine städtisches Gebäude als herausgehobenes prägnantes "Landmark" zu konzipieren.
Evtl. können Wohnungen über Gewerbenutzung geprüft werden.
- Stellplätze sollten auch als mehrgeschossige Parkpaletten, ggf. mit PV-Überdachung erwogen oder z.B. je 8 Stellplätze mit einem groß werdenden Baum beschattet werden.
- Möglichkeiten von Fassadenbegrünung im Sinne von Teilfunktionen des Bodens sollten geprüft werden.
- Die Baugrenze sollte 2-6 m Abstand zur festgesetzten Grünfläche haben, damit bei Arbeiten am Gebäude die Bodenstrukturen der Grünfläche nicht beeinträchtigt werden.

Aktualisierungen, Ergänzungen oder Präzisierungen zu einzelnen Punkten des Vorentwurfs, welche bei der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt werden sollten.

- Textteil des B-Plans, IV. Hinweise, Pkt. 2.2 sowie Begründung Pkt. 6.2, Nr. 2

Abfallrechtlicher Hinweis

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung entspr. GewAbfV erfolgen. Bau- und Abbruchabfälle sind, in die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik einzuteilen. Die Getrennthaltung ist zu dokumentieren (§ 8 GewAbfV).

Spezialgesetzte wie AltholzV, GefahrstoffV u.a. bleiben zu berücksichtigen

- Textteil des B-Plans, IV. Hinweise, Pkt. 2.6 sowie Begründung Pkt. 6.2, Nr. 6

Abfallrechtlicher Hinweis

Beim Ausbau von mineralischen Baustoffen und beim Einbau von Recyclingmaterial oder Unterboden ist die Ersatzbaustoffverordnung (EBV, tritt am 01.08.2023 in Kraft) zu berücksichtigen.

- Textteil des B-Plans, IV. Hinweise, Pkt. 2.6 sowie Begründung Pkt. 6.2, Nr. 6

Bodenschutzrechtlicher Hinweis

Bei Umlagerung von Bodenmaterial oder Einbau von Fremdböden auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung i.d.R. einzuhalten.

- Textteil des B-Plans, IV. Hinweise, Pkt. 2.8

Bodenschutzrechtlicher Hinweis

Nach Aktenlage ist bei nahezu vollflächiger gewerblicher Vornutzung mit Verfüllungen und Versiegelungen dieser sonst wichtige Hinweis verzichtbar.

- Umweltbericht, S. 12 Ergänzende Betrachtungen zum Bodenschutz

Bodengutachten werden als erforderlich erachtet (s.o.)

Zur Bewertung und Beschreibung des Ist-Zustandes wird vorgeschlagen das Angegebene als ursprünglichen Zustand zu bezeichnen, welcher seit ??? überformt und zu ??? % versiegelt ist.

Gerade da nach Aktenlage wenig schützenswerte Böden nördlich der vorgesehenen Grünfläche zu berücksichtigen sind, eignet sich die Fläche voraussichtlich zum Massenausgleich.

Im Rahmen eines Bodenmanagementkonzeptes sollte geprüft werden, inwieweit im Falle von Vorbelastungen auch Umlagerungen von gering belastetem Bodenmaterial in Frage kommen.

Dies dient der Begrenzung von des Ressourcenverbrauchs und wahrscheinlich auch der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Die überschlägliche Berechnung eines sinnvollen Massenausgleichs sollte im Rahmen der Entwurfsbearbeitung erfolgen. (Teilweise übernehmen Vermesser diese Leistung.)

Arbeitsgrundlagen:

- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

Untere Wasserbehörde:

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Radegast.

Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Radegast übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen.

Für die gewerblichen Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Gemäß DWA-A 102-2 ist vor Satzungsbeschluss eine Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts vorzunehmen. Ziel ist es, dass die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden. Das Bilanzgebiet umfasst den Bereich der entwässerungstechnischen Neuerschließung. Die Wasserhaushaltsbilanzierung ist gemäß DWA Merkblatt M 102-4 vorzunehmen. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ bedeutet für zukünftige Entwässerungskonzepte möglichst den Erhalt der Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) sowie die Stärkung der stätischen Vegetation (Verdunstung) als Bestandteil der Infrastruktur. Damit kann der oberflächige Abfluss reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Gadebusch bzw. dem beauftragten Zweckverband Radegast. Die Beseitigung ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das vorgenannt enthaltene Gebot, Niederschlagswasser nicht mit Schmutzwasser zu vermischen, ist von besonderer Relevanz. Dies entspricht dem Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Die Vorschrift ist für die Errichtung neuer Anlagen von Bedeutung. Auch im Siedlungsbestand sind Handlungsspielräume zu nutzen, Veränderungen des Wasserhaushaltes schrittweise entgegenzuwirken, die bisher entstanden sind.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Die konventionelle Misch- und Trennkanalisation mit vollständiger Ableitung des

Niederschlagswassers wird der Zielvorgabe zum lokalen Wasserhaushalt nicht gerecht. Dezentrale Maßnahmen sollten integriert, abflusswirksame Flächen entkoppelt werden.

Die Stadt Gadebusch kann als Niederschlagswasserbeseitigungspflichtige regeln, dass das Regenwasser über eine öffentliche Erschließung oder über dezentrale Anlagen abgeführt wird.

Laut Begründung im B-Plan soll das Niederschlagswasser in drei Versickerungsflächen im Plangebiet versickern. Bei der öffentlichen Erschließung durch die Stadt Gadebusch bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (Grundwasser) darstellt. Da keine Ableitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer vorgesehen ist, behält nach derzeitigen Stand, das Merkblatt DWA - M 153 mit den Ausführungen in Bezug auf Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin seine Gültigkeit. Die jeweilige Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Für die Einleitung des Abwassers in das Gewässer ist ein Fachbeitrag Wasser zum Nachweis des Verschlechterungsverbotes, Verbesserungsgebotes und der Vereinbarkeit der Einleitung mit den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie vorzulegen. Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar sein.

Die öffentlichen Abwasseranlagen wie z.B. Retentionsfilterbecken oder vorgesehene Versickerungsanlagen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB als Flächen im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen. Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, die Gemeinde/ Stadt als Antragsteller auf.

Hinsichtlich der vorgenannten Anforderungen sind im B-Plan Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen und ein Entwässerungskonzept mit den geforderten Angaben vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Für eine erforderliche Gewässerbenutzung muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.

5. Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für 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 Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Rechtsgrundlagen

- WHG** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771)
- LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)
- AwSV** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)
- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Brandschutz

Brandschutz – Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten

Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschatzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen ist in der o.g. Satzung

Vorentwurf

Teil B - Text

IV. Hinweise

1. Denkmalpflegerische Hinweise

folgendes zu ersetzen:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Bau- und Bodendenkmale im Plangebiet betroffen.

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, zufälligen 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 - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben.

Hinweise:

Im Rahmen des Bauablaufs sind Verkehrseinschränkungen nach Möglichkeit auf das Mindestmaß zu beschränken.

Für erforderliche Verkehrsraumeinschränkungen im Rahmen der Baumaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 14 Tage) ein vollständiger Antrag auf eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Bei der Beantragung der verkehrsrechtlichen Anordnung für Arbeiten die eine Vollsperrung bedingen, bitte ich Sie einen entsprechenden Umleitungsplan beizulegen.

Bezüglich der Verkehrserschließung des Plangebietes ist das Straßenbauamt Schwerin als Straßenbaulastträger der B 104 und der L 041 zu beteiligen.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planenden öffentlichen Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAST 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.
2. Die Sichtdreiecke sind einzuhalten.
3. In Zusammenhang mit den geplanten Zufahrten zum B-Plangebiet sollte die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung geprüft werden. So wären auch eventuelle Linksabbiegestreifen z.B. im Zuge der Ratzeburger Chaussee zu prüfen.
4. Die Planunterlagen lassen eine detailliertere Prüfung nicht zu.

Die Ausführungsunterlagen für öffentliche Erschließungsstraße sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Straßenbaulastträger

zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat

Fachdienst Ordnung / Sicherheit und Straßenverkehr
Sachgebiet Straßenverkehrsordnung und Führerscheinwesen

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Untere Bauaufsichtsbehörde
Postfach 1565
23958 Wismar

Diese Auskunft erteilt Ihnen Herr Wilken
Zimmer 14 • Langer Steinschlag 4 • 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 3643 Fax 03841 3040 8 3643
E-Mail M.Wilken@nordwestmecklenburg.de

Unsere Öffnungszeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr • 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen: 36.04./MW
Grevesmühlen, 26.04.2022

Stellungnahme Stadt Gadebusch, B-Plan Nr. 28 „SO Einzelhandel und Verwaltung“

Sehr geehrte Frau Gielow,,

aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben.

Hinweise:

Im Rahmen des Bauablaufs sind Verkehrseinschränkungen nach Möglichkeit auf das Mindestmaß zu beschränken.

Für erforderliche Verkehrsraumeinschränkungen im Rahmen der Baumaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 14 Tage) ein vollständiger Antrag auf eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Bei der Beantragung der verkehrsrechtlichen Anordnung für Arbeiten die eine Vollsperrung bedingen, bitte ich Sie einen entsprechenden Umleitungsplan beizulegen.

Bezüglich der Verkehrserschließung des Plangebietes ist das Straßenbauamt Schwerin als Straßenbaulastträger der B 104 und der L 041 zu beteiligen.

Seite 1/2

Die Neubeschilderung des zu bebauenden Bereiches ist unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Wilken

Rommy Elßner

Von: Rommy Elßner
Gesendet: Montag, 23. Mai 2022 12:47
An: m.hedtke@buero-sul.de
Betreff: WG: B-Plan Nr. 28 Gadebusch

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rommy Elßner
Fachbereichsleiterin
Fachbereich II - Bau- und Ordnungsamt

Amt Gadebusch
Am Markt 1
19205 Gadebusch
Tel.: 03886 2121- 22
Fax: 03886 2121-41
eMail: r.elsner@gadebusch.info
Internet: www.gadebusch.de

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. In diesem Fall bitte ich Sie die E-Mail unverzüglich zu löschen und den Absender zu informieren.

Von: Krüger, Harald <H.Krueger@nordwestmecklenburg.de>
Gesendet: Montag, 10. Januar 2022 10:34
An: Rommy Elßner <r.elsner@gadebusch.info>
Cc: Gielow, Heike <H.Gielow@nordwestmecklenburg.de>
Betreff: AW: B-Plan Nr. 28 Gadebusch

Sehr geehrte Frau Elßner,
über den Plan Plan habe ich Anfang November schon mit Frau Haedtke gesprochen und eine grobe Übersicht erhalten.

Zu Ihrer Frage:
„ob auch der Verkehrslärm der vorbeiführenden Umgehungsstraße und der OD der Landesstraße L 041 zu berücksichtigen ist?“

Hier: [Lärmkartierung MV \(laermkartierung-mv.de\)](http://laermkartierung-mv.de) können Sie die Verkehrsbelastung erkennen. Gleichzeitig ist das Gebiet durch Gewerbelärm und soweit nicht nur Schulsport, auch durch Sportanlagenlärm geprägt. Ggf. notwendiger passiver Schallschutz an den empfindlichen Nutzungen bestimmt sich als Summe aus diesen Quellen. Das Verwaltungsgebäude befindet sich wohl im gelben, ggf. sogar roten Bereich. Insofern sehe ich die Notwendigkeit der Berücksichtigung.
Ich bitte auch um Berücksichtigung der Alarmausfahrten, ggf. Klärung, ob eine Ampelschaltung für Alarmierungsfälle vorgesehen ist.



- ☐ Lärmkarte
 - ☐ Hauptverkehrsstraßen
 - ☑ alle
 - ● L_{DEN} – 24 Stunden-Pegel ≡
 - über 55dB(A) bis 60dB(A)
 - über 60dB(A) bis 65dB(A)
 - über 65dB(A) bis 70dB(A)
 - über 70dB(A) bis 75dB(A)
 - über 75dB(A)
 - ○ L_{NIGHT} – Nacht-Pegel
 - ☐ Ergänzungsstraßen
 - ☑ alle
 - ● L_{DEN} – 24 Stunden-Pegel ≡
 - über 55dB(A) bis 60dB(A)
 - über 60dB(A) bis 65dB(A)
 - über 65dB(A) bis 70dB(A)
 - über 70dB(A) bis 75dB(A)
 - über 75dB(A)
 - ○ L_{NIGHT} – Nacht-Pegel

Mit freundlichen Grüßen

Harald Krüger

Sachbearbeiter



Landkreis Nordwestmecklenburg
untere Immissionsschutzbehörde

Postanschrift:
Postfach 1565 • 23958 Wismar

Verwaltungssitz:
Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen

Raum 2.223

Fon: +49 3841 3040 6642

Fax: +49 3841 3040 86642

Mail: h.krueger@nordwestmecklenburg.de

Web: www.nordwestmecklenburg.de

[Facebook/Landkreis Nordwestmecklenburg](#)

Von: Rommy Elßner <r.elssner@gadebusch.info>

Gesendet: Donnerstag, 6. Januar 2022 15:51

An: Krüger, Harald <H.Krueger@nordwestmecklenburg.de>

Betreff: B-Plan Nr. 28 Gadebusch

Sehr geehrter Herr Krüger,

die Stadt Gadebusch plant mit einem Investor den B-Plan Nr. 28 in der Ratzeburger Chaussee.

Vorgesehen ist ein Sondergebiet "Einzelhandel und Verwaltung".

Im SO-Gebiet ist der neue Standort des REWE- und LIDL-Marktes sowie der Neubau der Polizeistation und der Rettungswache geplant.

Der Gutachter für die Immissionsprognose fragte an, ob auch der Verkehrslärm der vorbeiführenden Umgehungsstraße und der OD der Landesstraße L 041 zu berücksichtigen ist?

Können Sie mir dazu eine Auskunft geben?

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Rommy Elßner

Fachbereichsleiterin

Fachbereich II - Bau- und Ordnungsamt

Amt Gadebusch

Am Markt 1

19205 Gadebusch

Tel.: 03886 2121- 22

Fax: 03886 2121-41

eMail: r.elssner@gadebusch.info

Internet: www.gadebusch.de

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. In diesem Fall bitte ich Sie die E-Mail unverzüglich zu löschen und den Absender zu informieren.