

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

TEILBEREICH 1

ENDFASSUNG

Blaue Textteile kennzeichnen Änderungen nach dem Entwurf.

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 BauGB)

- 1.1 Es wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.
- 1.2 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 einschließlich aller für den Betrieb und die Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen und Verkehrsflächen zulässig.
- 1.3 Als untergeordnete Nebenanlage ist in dem Sonstigen Sondergebiet ein freistehender Werbepylon zulässig.

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

- 2.1 Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Sonstigen Sondergebiet 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 maximal 50,00 m DHHN 2016 und im westlichen Baufeld mit maximal 50,00 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.
- 2.2 Der Werbepylon ist 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.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

~~4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)~~

~~Die Flächen in der Anbauverbotszone (20 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn) der Landesstraße 041 sind gemäß § 22 Straßengesetz von Hochbauten jeder Art freizuhalten. Ausnahmen sind bei dem zuständigen Straßenbauamt zu beantragen.~~

4. Anbauverbotszonen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

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

5. 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 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.~~

6. Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO

~~(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 23 Abs. 5 BauNVO)~~

Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind in dem Sonstigen Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In dem Sonstigen Sondergebiet sind mindestens 150 Stellplätze zu schaffen. Mindestens jeder dritte Stellplatz in dem Sonstigen Sondergebiet ist mit der Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität vorzurüsten, es sind jedoch mindestens zwei Ladesäulen mit jeweils zwei Ladepunkten zu errichten.

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 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.

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

Entsprechend Planzeichnung wird im Plangebiet die Pflanzung von 13 Bäumen als Baumreihe in der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18 cm festgesetzt. Die Bäume sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

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

Als Ersatz für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden dem Ökokonto „Ackerumwandlung in extensives Grünland am Roggendorfer Moor“ 26.604 KFÄ zugeordnet. Der Vertrag hat vor Satzungsbeschluss vorzuliegen und ist der uNB vorzulegen.

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

1. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

- 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 Werktagen 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 Z0 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 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 ~~mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden~~ 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 Immissionsschutzrechtliche Hinweise

- 4.1 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.
- 4.2 Im Bauantragsverfahren ist nachzuweisen, dass das Irrelevanzkriterium von 6 dB unter Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm auch an den Immissionsorten IO 2 Rosa-Luxemburg-Str. 41a bis IO 4 Rosa-Luxemburg-Str. 42 gemäß Schallschutzgutachten; TÜV Nord, 23.06.2022 eingehalten wird.

5 Gewässerschutzrechtliche Hinweise

- 5.1 Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- 5.2 Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.

- 5.3 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.
- 5.4 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.
- 5.5 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.

6 Artenschutzrechtliche Hinweise

- 6.1 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.
- 6.2 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.
- 6.3 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.
- 6.4 Bau- und Abrissarbeiten sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu beschränken.
- 6.5 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.
- 6.6 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.

7 Baumschutzfachliche Hinweise

- 7.2 Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmun-

gen 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).

- 7.3 Für die zu rodenden Bäume ist ein gesonderter Ausnahmeantrag für die Fällung zu stellen.
- 7.4 Für Baumbeeinträchtigungen (Zufahrten Straßenbäume) ist ein gesonderter Ausnahmeantrag zu stellen.
- 7.5 Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen/Beeinträchtigungen richten sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.