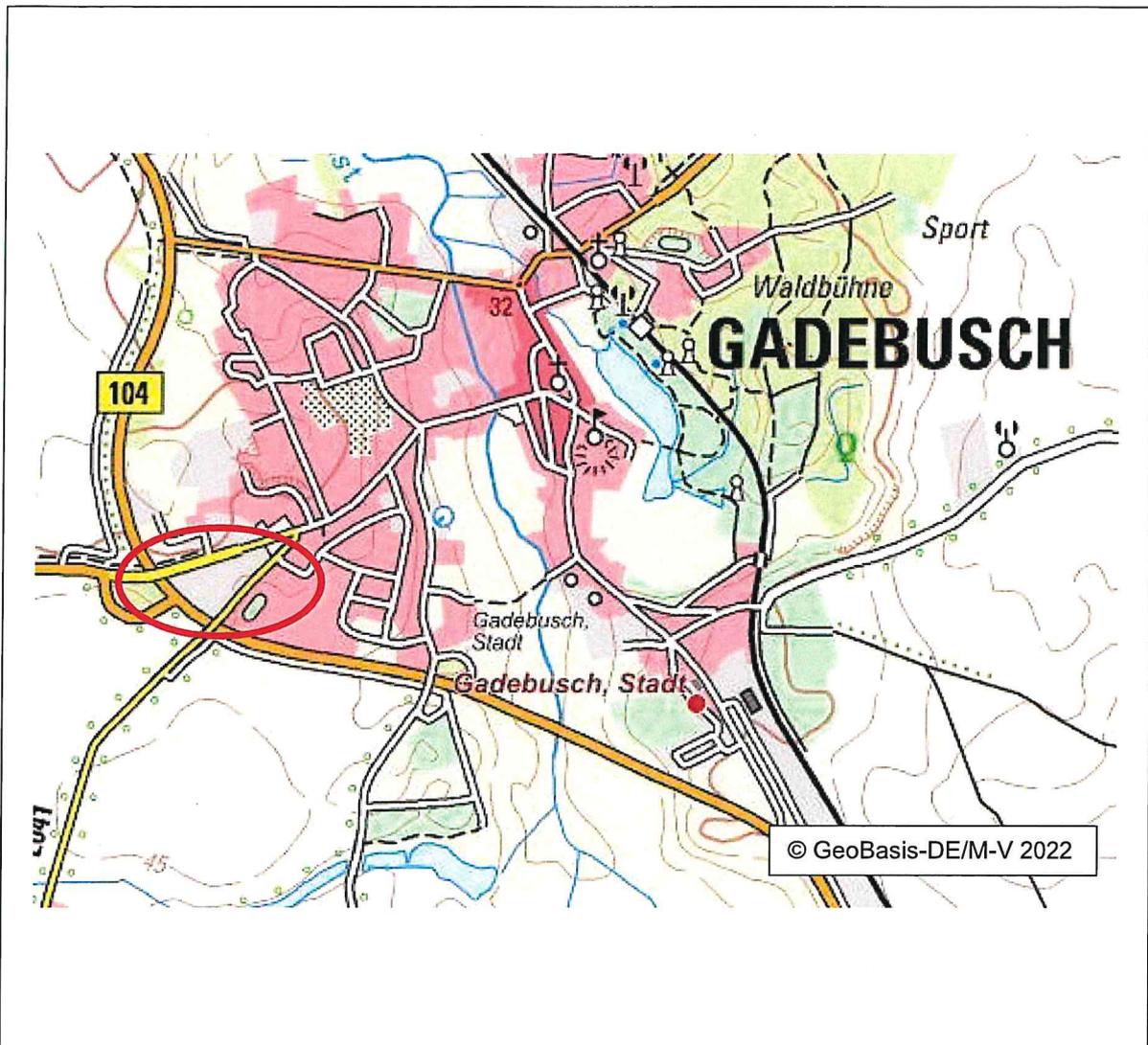


STADT GADEBUSCH
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

**FÜR DAS GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 „SONDERGEBIET EINZELHANDEL
UND VERWALTUNG, RATZEBURGER CHAUSSEE“**

GESAMTGELTUNGSBEREICH

Begründung

Endfassung

Januar 2024

STADT GADEBUSCH

7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

FÜR DAS GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 „SONDERGEBIET EINZELHANDEL UND VERWALTUNG, RATZEBURGER CHAUSSEE“

GESAMTGELTUNGSBEREICH

Begründung einschließlich Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

Der Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gleichzeitig der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, da die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 umfasst.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	2
1.1	Anlass der Planaufstellung	2
1.2	Verfahren und Planungsgrundlagen	2
1.3	Rechtsgrundlagen	4
2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
3.	Plangebiet	7
3.1	Lage und Geltungsbereich.....	7
3.2	Bestand	8
4.	Planinhalt	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	9
4.2	Verkehrerschließung	11
4.3	Technische Ver- und Entsorgung	11
4.4	Immissionsschutz.....	13
5.	Hinweise.....	14

gesonderter Teil: Umweltbericht

- Anlagen:
- Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Rostock, 23.06.2022
 - Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Rostock, 19.07.2023
 - Baugrundbeurteilung, GIG, Stralendorf, 29.03.2022
 - Ergänzende Baugrundbeurteilung und orientierenden Altlastbewertung mit Aushub- und Verfüllkonzept, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 28.10.2022,
 - Baugrundbeurteilung und Orientierende Altlastbewertung mit Aushub- und Verfüllkonzept, GIG, Stralendorf, 09.06.2023
 - Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen, 01.07.2022
 - Plan Biotopkartierung
 - Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Gadebusch, BBE Unternehmensberatung GmbH, Berlin, Mai 2006

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

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

Die Ratzeburger Chaussee in Gadebusch als Standort für den Lebensmitteleinzelhandel, Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben, Endbericht, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, August 2021

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch -
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Endfassung,
Gesamtgeltungsbereich

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung

Anlass für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ auf einer ehemaligen Kiesabbau- und Mischwerksfläche im Südwesten der Stadt Gadebusch. Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 28 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in einem Sonstigen Sondergebiet sowie eines Verwaltungsgebäudes der Polizei und einer Rettungswache in einer Gemeinbedarfsfläche.

Die Stadt Gadebusch verfügt seit 1994 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 6. Änderung. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit ist das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht gegeben. Für die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan eine Sondergebiets- und Gemeinbedarfsfläche darzustellen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird daher nur für den Bereich des genannten Bebauungsplanes im Parallelverfahren geändert. Für die übrigen Teile des Gemeindegebietes bleiben die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bestehen.

Auf Grund der Teilung des Bebauungsplanes Nr. 28 in zwei Teilbereiche wurde auch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Entwurfsphase in zwei Teilbereichen erarbeitet. Im Januar 2024 sind die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen für beide Teilbereiche abgeschlossen und es wurde die hier vorliegende Endfassung für den Gesamtgeltungsbereich erarbeitet.

1.2 Verfahren und Planungsgrundlagen

Die Stadt hat einen Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Gesamtgeltungsbereich i. Z. m. dem Bebauungsplan Nr. 28 erarbeitet. Auf Grund der Teilung des Bebauungsplanes in zwei Teilbereiche in der Entwurfsphase wurde auch der Entwurf des Flächennutzungsplanes in zwei Teilbereiche geteilt. In der Endfassung und zum Satzungs- bzw. Feststellungsbeschluss werden sowohl der Bebauungsplan als auch der Flächennutzungsplan wieder zu einem Gesamtgeltungsbereich zusammengeführt.

Datum	Verfahrensschritte
19.07.2022	Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
19.07.2022	Beschluss Billigung Vorentwurf und Einleitung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
03.08.2022 bis zum 05.09.2022	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (öffentliche Auslegung) und frühzeitige Behörden-/TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
26.09.2023	Abwägung der Stellungnahmen aus frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
26.09.2023	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs, Teilbereich 1, nach § 3 Abs. 2 BauGB

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch -
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Endfassung,
Gesamtgeltungsbereich

13.11.2023 bis zum 13.12.2023	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und Behörden-/TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Teilbereich 1
26.03.2024	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behörden-/TÖB-Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Teilbereich 1
26.09.2023	Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfs, Teilbereich 2, nach § 3 Abs. 2 BauGB
13.11.2023 bis zum 13.12.2023	Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und Behörden-/TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Teilbereich 2
26.03.2024	Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behörden-/TÖB-Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, Teilbereich 2
26.03.2024	Feststellungsbeschluss, Gesamtgeltungsbereich

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Planung der Öffentlichkeit frühzeitig bekannt zu machen. Der Vorentwurf wird dazu öffentlich ausgelegt. Während des Auslegungszeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, die Planung einzusehen und diesbezüglich Anregungen zu äußern. Parallel dazu wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand durch Auslegung vom 03.08.2022 bis zum 05.09.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt. Daraus ergaben sich keine wesentlichen Änderungen im Entwurf für den Teilbereich 1.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Der in der Folge erarbeitete Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 1, wurde nach Beschluss der Stadtvertretung am 26.09.2023 für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.11.2023 bis zum 13.12.2023 öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurden eingeholt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich keine Änderungen in der Endfassung:

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Der in der Folge erarbeitete Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 2, wurde nach Beschluss der Stadtvertretung am 26.09.2023 für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.11.2023 bis zum 13.12.2023 öffentlich ausgelegt. Die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf wurden eingeholt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich keine Änderungen in der Endfassung:

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Über den Abwägungsvorschlag sowie die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 1 und 2, entscheidet die Stadtvertretung. Für die Teilbereiche 1 und 2 wird der Abwägungsbeschluss gefasst. Zum Gesamtplan wird der Feststellungsbeschluss gefasst.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch -
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Endfassung,
Gesamtgeltungsbereich

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (hier: Landkreis Nordwestmecklenburg). Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Mit Bekanntmachung wird die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Als Kartengrundlage dient ein Planausschnitt der digitalen Karte vom Landesvermessungsamt M-V, © GeoBasis-DE/M-V 2022 und des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes i.d.F. der 6. Änderung vom 23.04.2015. In der Planzeichnung zur 7. Änderung werden die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes denen der 7. Änderung gegenübergestellt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen.

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033),
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221),
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016

Nach dem LEP M-V 2016 ist die Stadt Gadebusch dem Mittelbereich des Oberzentrums Schwerin zugeordnet. Die Siedlungsentwicklung ist auf die zentralen Orte, hier auf Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtungen zu konzentrieren.

In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) zum Bebauungsplan Nr. 28 vom 01.06.2022 lautet die raumordnerische Bewertung bzgl. der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels, dass die Aufwertung der Einzelhandelssituation an der Ratzeburger Chaussee im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt aus dem Jahre 2020 und den raumordnerischen Vorgaben steht. Den gutachterlichen Einschätzungen des Einzelhandelskonzeptes wird gefolgt, das Integrationsgebot gemäß Programmsatz 4.3.2 (3) LEP M-V wird als erfüllt angesehen.

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011

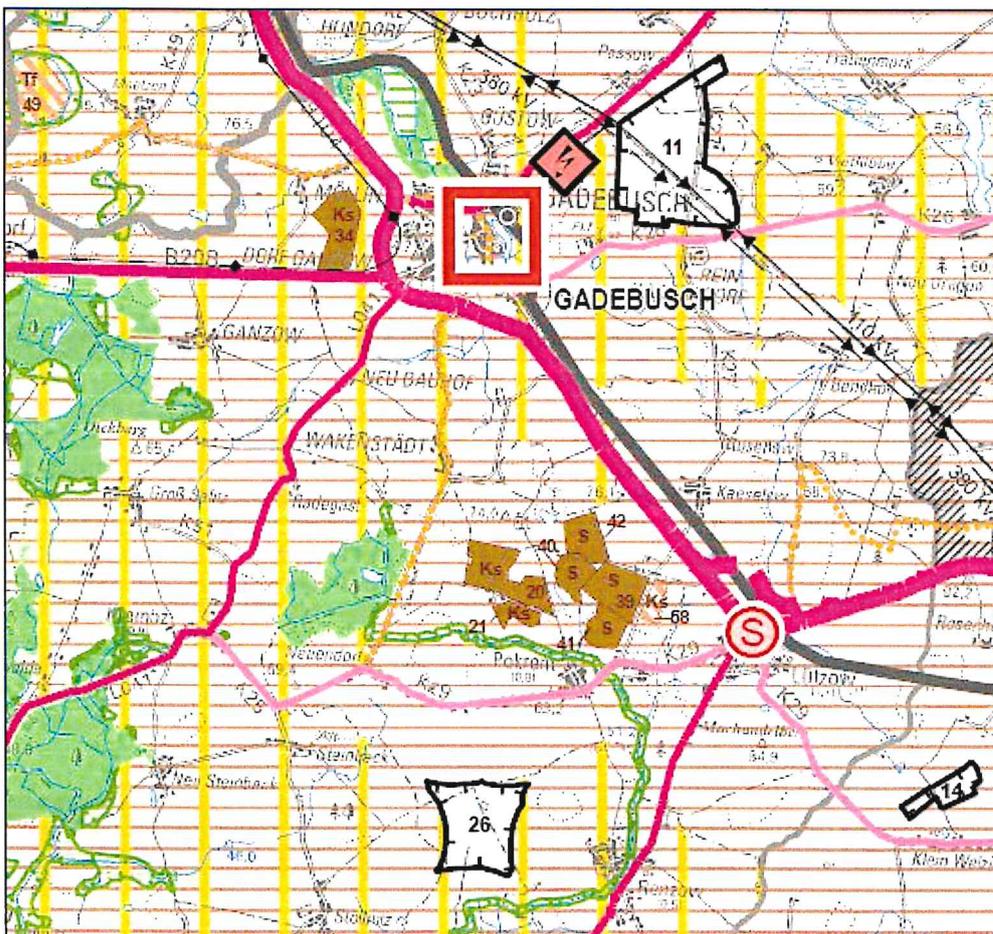
Entsprechend dem RREP WM 2011 sind für die Stadt Gadebusch und ihre Ortsteile u. a. folgende Vorgaben abzuleiten:

- Die Stadt Gadebusch ist in der regionalen Siedlungsstruktur als Grundzentrum eingestuft. Mit ihrem Nahbereich ist die Stadt hinsichtlich der Zentralörtlichkeit dem Mittelbereich Schwerin

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch -
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Endfassung,
Gesamtgeltungsbereich

zugeordnet. Als Grundzentrum hat Gadebusch die Aufgabe, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu sichern und weiterzuentwickeln.

- Gadebusch ist als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft eingestuft.
- Die Stadt wird von den Bundesstraßen B 104 und B 208 tangiert bzw. durchquert, die überregionale Verbindungen in Richtung Schwerin/Lübeck bzw. Wismar/Ratzeburg herstellen. Diese Straßen sichern die Anbindungen zum Autobahnnetz A 14, A 20 und A 24.
- Im Gemeindegebiet befinden sich Teilflächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege (Natura 2000-Gebiet (gemeldete EU-Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet)) sowie ein Landschaftsschutzgebiet. Ein regional bedeutsamer Radweg führt durch die Ortslagen der Gemeinde.



Auszug RREP WM 2011

Untersuchungen zu Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Gadebusch

- Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Gadebusch, BBE Unternehmensberatung GmbH, Berlin, Mai 2006
- Stellungnahme zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes und eines Elektrofachmarktes in Gadebusch, Ratzeburger Chaussee, BBE Unternehmensberatung GmbH, Berlin, Dezember 2006

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch -
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Endfassung,
Gesamtgeltungsbereich

- Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Gadebusch, Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, Endbericht-Kurzversion, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, Januar 2021
- Die Ratzeburger Chaussee in Gadebusch als Standort für den Lebensmitteleinzelhandel, Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben, Endbericht, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, August 2021, nachfolgend Auszüge aus dem Fazit:

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

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

Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) zum Bebauungsplan Nr. 28, Teilbereich 1

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

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

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

Zum Wegfall einer Gewerblichen Baufläche positioniert sich die Stadt Gadebusch folgendermaßen:

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

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch -
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Endfassung,
Gesamtgeltungsbereich

gegeben ist. Die Stadt betrachtet die Ansiedlung von Einzelhandel und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung als dringend geboten. Die Entwicklung eines bisher vorhandenen Einzelhandelsstandortes in Gadebusch blieb seit Jahren erfolglos. Die Standortwahl wurde geprüft und ist im Ergebnis alternativlos.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Gadebusch verfügt seit 1994 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 6. Änderung. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Der in dem Plangebiet ehemals ansässige Gewerbebetrieb hat seinen Standort innerhalb Gadebuschs in ein anderes Bebauungsplangebiet verlegt. Die Darstellung als Gewerbliche Baufläche konnte auch aus diesem Grund an diesem Standort entfallen. Für andere Gewerbebetriebe sind aktuell und perspektivisch an diesem Standort keine Flächen vorzuhalten, da der Bedarf nicht gegeben ist. Die Stadt betrachtet die Ansiedlung von Einzelhandel und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung als dringend geboten. Die Standortwahl wurde geprüft und ist im Ergebnis alternativlos. Die Entwicklung eines bisher vorhandenen Einzelhandelsstandortes in Gadebusch blieb seit Jahren erfolglos.

Das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist mit der Darstellung als Gewerbliche Baufläche nicht gegeben. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird daher nur für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28 im Parallelverfahren geändert. Für die übrigen Teile des Gemeindegebietes bleiben die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bestehen.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Gadebusch liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, ca. 26 km nordwestlich von Schwerin und ca. 25 km südlich von Grevesmühlen. Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an die Gemeinden Wedendorfersee und Veelböken, im Osten an die Gemeinde Dragun, im Süden an die Gemeinden Lützwitz, Pokrent und Krembz sowie im Westen an die Gemeinde Roggendorf und Holdorf.

Die Verkehrsanbindung besteht über die Bundesstraße 104 in Richtung Schwerin und Lübeck sowie über die Bundesstraße 208 nach Ratzeburg und Grevesmühlen. Die Regionalbahn von Parchim über Schwerin nach Rehna, die einen Haltepunkt in Gadebusch hat, sichert neben Busverbindungen den öffentlichen Personennahverkehr in der Region.

Zum 31.12.2020 hatte die Stadt Gadebusch 5.461 Einwohner (Statistisches Landesamt M-V). Zum Gemeindegebiet gehören die Ortsteile Buchholz, Dorf Ganzow, Güstow, Hof Ganzow, Möllin, Neu Bauhof, Reinhardtsdorf, Stresdorf und Wakenstädt.

Gesamtgeltungsbereich

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28. Er befindet sich im Südwesten der Ortslage Gadebusch und wird begrenzt im Nordwesten von der Landesstraße 041/Ratzeburger Chaussee und daran anschließenden Gewerbeflächen, im Südosten von der Landesstraße 041/Neu Bauhof mit daran anschließender Wohnbebauung sowie im Südwesten von den Bundesstraßen 104 und 208 einschließlich einer Verkehrsinsel und daran anschließenden Flächen für die Landwirtschaft. Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 werden die Flurstücke 2/2, 2/3, 3/1, 3/6 teilw., 3/11, 36/4, 36/5, 36/6 teilw. und 5/3 teilw. der Flur 2, Gemarkung Bauhof, überplant.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch -
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Endfassung,
Gesamtgeltungsbereich

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,5 ha.

Die überplanten Flurstücke befinden sich bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen in Privateigentum.

Im Entwurf wurde der Gesamtgeltungsbereich des Flächennutzungsplanes entsprechend der Bebauungsplanbearbeitung in zwei Teilbereiche untergliedert. Der jeweils nicht bearbeitete Teilbereich wurde mit einer grauen Signatur dargestellt. In der vorliegenden Endfassung werden beide Teilbereiche zusammengeführt.

Teilbereich 1

Der Teilbereich 1 umfasst die als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellte Fläche.

Teilbereich 2

Der Teilbereich 2 umfasst die als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellte Fläche.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Planzeichnung dargestellt.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan beschränken sich ausschließlich auf die Grundzüge der Planung. Der Flächennutzungsplan ist nicht parzellenscharf. Das trifft auch für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes zu.

3.2 Bestand

Flächennutzung Gesamtgeltungsbereich

Das zu überplanende Gelände ist zu großen Teilen ein ehemaliges Kiesabbaugebiet. Hier befand sich ein Mischwerk mit entsprechender Bebauung und Bodenversiegelung. Die ehemalige Zufahrt befindet sich im Norden von der Ratzeburger Chaussee aus.

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 2021 ist der Geltungsbereich eine nahezu vollständig versiegelte Fläche mit aufwachsender Vegetation. Die Gebäude und baulichen Anlagen des Mischwerks sind zum Teil noch vorhanden.

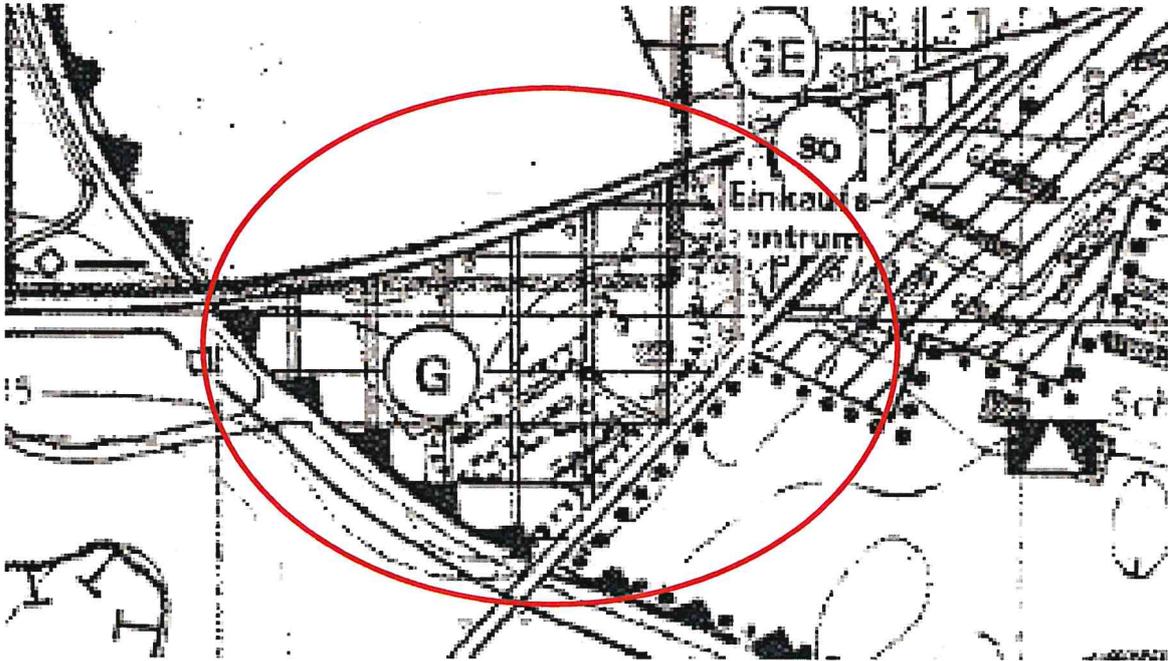
Im Süden befindet sich ein Garagenkomplex. Dieser wird von der Straße Neu Bauhof erschlossen.

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

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch -
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Endfassung,
Gesamtgeltungsbereich

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung



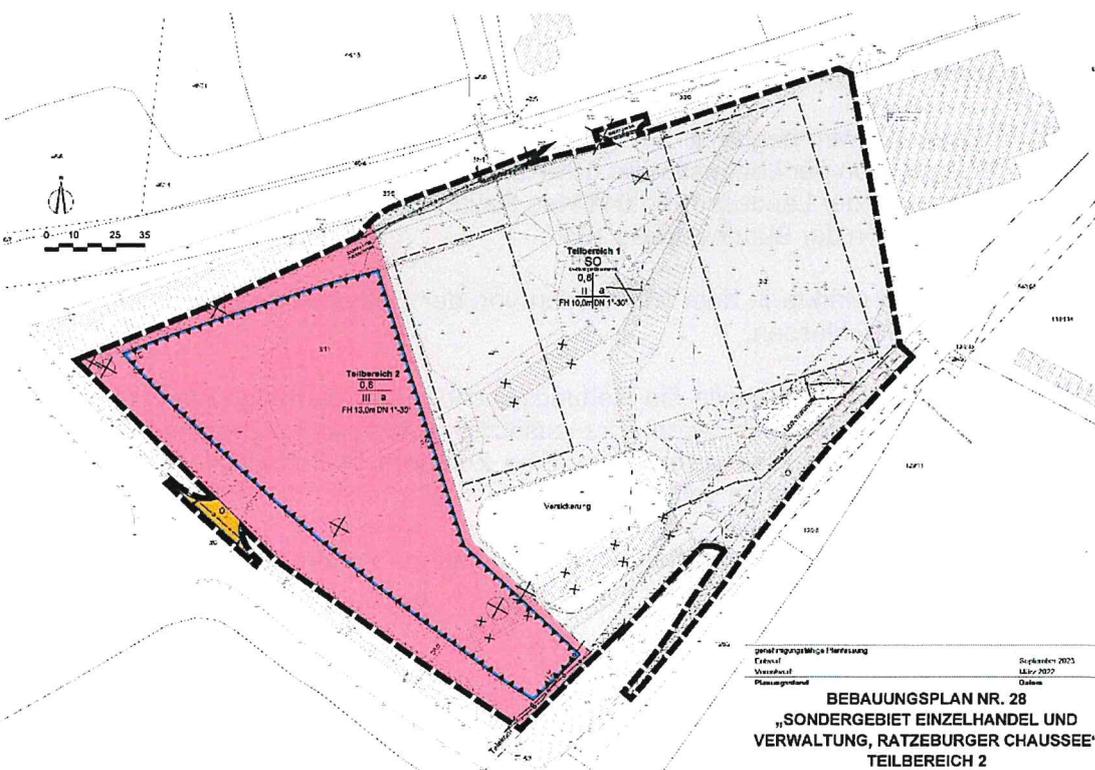
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gadebusch von 1994

Im Flächennutzungsplan werden Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch -
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Endfassung,
Gesamtgeltungsbereich



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Gadebusch, Entwurf, Teilbereich 1



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Gadebusch, Entwurf, Teilbereich 2

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch -
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Endfassung,
Gesamtgeltungsbereich

Im Bebauungsplan wird die für die Bebauung vorgesehene Fläche nach ihrer besonderen Art der baulichen Nutzung dargestellt.

In dem Sonstigen Sondergebiet (**SO**) sind ein Verbrauchermarkt mit maximal 1800 m² Verkaufsfläche einschließlich Fremdbäcker und Café sowie ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche zulässig. Im **SO** sind außerdem alle für den Betrieb und die Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen und Verkehrsflächen zulässig. Dazu zählt auch eine eventuell notwendig werdende Trafostation. Es wird festgesetzt, dass Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen im **SO** zulässig sind.

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

Diese Baufläche wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 1, als **Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“** dargestellt.

Für die Errichtung kommunaler Verwaltungsgebäude wird eine **Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“** festgesetzt. Es sind kommunale Verwaltungsgebäude einschließlich aller für den Betrieb und die Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen und Verkehrsflächen zulässig. Dazu zählt auch eine eventuell notwendig werdende Trafostation. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) in den Anbauverbotszonen und in der Abstandsfläche zum Teilbereich 1 nicht zulässig sind.

Diese Baufläche wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 2, als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt.

4.2 Verkehrserschließung

Das Gesamtplangebiet wird begrenzt

- im Nordwesten von der Landesstraße 041/Ratzeburger Chaussee,
- im Südosten von der Landesstraße 041/Neu Bauhof und
- im Südwesten von der Bundesstraße 104.

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

Das geplante Polizeigebäude sowie die Rettungswache in der **Gemeinbedarfsfläche** werden von der Bundesstraße 104 erschlossen. Eine zusätzliche Ausfahrt für Rettungsfahrzeuge ist in Richtung Ratzeburger Chaussee vorgesehen. Eine Zufahrt für Mitarbeiter des Verwaltungsgebäudes über die Sonderbaufläche soll möglich sein.

Zur Sicherstellung der Brandbekämpfung sind die Zufahrten zu den Gebäuden für Feuerwehrfahrzeuge ständig freizuhalten.

4.3 Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Mit dem Zweckverband Radegast ist eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch -
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Endfassung,
Gesamtgeltungsbereich

Trinkwasser

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWaG) für den Zweckverband Radegast. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren und es ist eine Erschließungsvereinbarung abzuschließen.

Abwasser

Die Stadt Gadebusch hat die Abwasserbeseitigungspflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Radegast übertragen. Die Abwasserentsorgung erfolgt in der Ortslage Gadebusch zentral. Für die gewerblichen Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Löschwasser

Es ist im Südosten des Gesamtplangebietes des Bebauungsplanes Nr. 28 ein Löschwasserteich geplant. Dieser wird entsprechend den Regelwerken ausgebildet. Das wird mit der Erschließungsplanung nachgewiesen. Damit ist der Grundschutz mit einer Kapazität von 96 m³/h gemäß DVGW–Arbeitsblatt W 405 gewährleistet.

Regenwasser

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine wasserwirtschaftliche Anlage im Teilbereich 1. Im Teilbereich 2 sind zusätzlich Versickerungs- und Verdunstungsmulden geplant.

In der Baugrundbeurteilung und Orientierenden Altlastbewertung mit Aushub- und Verfüllkonzept, GIG Ingenieurgeologie GmbH, Stralendorf, 09.06.2023, werden detaillierte Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens gemacht. Diese sind in der Erschließungsplanung zu beachten.

Die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Einleitgenehmigung für den Gesamtgeltungsbereich wurde beim Landkreis beantragt.

Gas/Wärme

Ein Anschluss an die zentrale Wärmeversorgung (Erdgas) ist möglich. In der Ratzeburger Chaussee und in der Straße Neu Bauhof befinden sich Gasleitungen der HanseGas GmbH.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie durch die WEMAG AG ist möglich. Die Erschließung ist separat bei der WEMAG Netz GmbH zu beantragen.

Die Stadt Gadebusch setzt sich für die Erzeugung und den Einsatz erneuerbarer Energien ein. Daher werden im Bebauungsplan unter Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien Festsetzungen getroffen, die sich an dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) vom 18.03.2021 orientieren.

Fernmeldeversorgung

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

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch -
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Endfassung,
Gesamtgeltungsbereich

4.4 Immissionsschutz

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich folgende Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden und Bestandsschutz genießen:

ETRS89UTMZone33		
Bezeichnung	Rechtswert	Hochwert
Getreideumschlagsanlage	33244385	5956322
Sprengschutzmattenherstellungsanlage	33244297	5956482
Räucheranlage in Gadebusch	33244516	5956107
Schlachtbetrieb Möllin	33241160	5957941
Schießplatz Wakenstädt	33243660	5954551
Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen - Behandlung in Form von Sieben, Shreddern und Klassieren -	33242550	5957100

Die TSB Tiefbau GmbH (Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen) ist nicht mehr in Betrieb. Die Emissionen der anderen Anlagen sind auf Grund ihrer Entfernung zum Plangebiet nicht relevant.

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich folgende Windkraftanlagen im Genehmigungsverfahren, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz beantragt wurden.

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

Im Zuge der Vorabstimmung der Planung mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg hat der Sachbereich Immissionsschutz mitgeteilt, dass eine Lärmprognose für das Gesamtvorhaben erforderlich ist. Es bestehen bereits zahlreiche Vorbelastungen in dem Gebiet (Sportplatz, Gewerbegebiet, Landes- und Bundesstraßen). Die Wohnbebauung in der Rosa- Luxemburg-Straße und Heinrich-Heine-Straße befindet sich in ca. 130 m bzw. 270 m Entfernung.

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

Ergebnis Schallschutz im Plangebiet (Teilbereich 1):

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

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch -
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Endfassung,
Gesamtgeltungsbereich

Es wurde außerdem eine Schalltechnische Untersuchung vom TÜV Nord, Rostock, 19.07.2023, für den Teilbereich 2 durchgeführt. Zu untersuchen waren die nutzungsbedingten Geräusche innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch die geplante Rettungswache und Polizeiverwaltung sowie die Geräuschimmissionen im Plangebiet durch Straßenverkehr und umliegende Gewerbeflächen.

Ergebnis Schallschutz im Plangebiet (Teilbereich 2):

Innerhalb des Plangebietes werden durch den öffentlichen Straßenverkehr außerhalb des Plangebietes die angenommenen Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Gewerbegebiete (hier angenommen) leicht überschritten. Da die Orientierungswerte an den Baugrenzen der geplanten Verwaltungsgebäude nach aktueller Planung nur leicht überschritten sind, wäre die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht verhältnismäßig. Stattdessen werden im Gutachten Maßnahmen zum passiven Schallschutz vorgeschlagen. Die Stadt trifft in dem Bebauungsplan Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

5. Hinweise

Bau- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können 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).

Altlasten

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

Eine Baugrundbeurteilung und Prüfung des Plangebietes auf Schadstoffe erfolgte außerdem in der Baugrundbeurteilung und Orientierenden Altlastbewertung mit Aushub- und Verfüllkonzept durch das Büro GIG Ingenieurgeologie GmbH, Stralendorf, 09.06.2023.

Die im Rahmen der Orientierenden Altlastbewertung durchgeführten Bodenuntersuchungen ergaben keine Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen im Sinne des

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch -
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Endfassung,
Gesamtgeltungsbereich

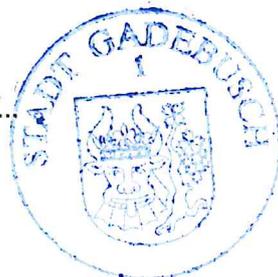
BBodSchG §2 Abs.3.

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 östlichen Teil des Bebauungsplangebietes geplanten Geländemodellierung gewährleisten zu können. Beim Aushub anfallender grober Bauschutt ist zu separieren und sollte getrennt entsorgt werden.

Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Altlasten sind bisher nicht nachgewiesen worden. Sollten sich während der Erschließung Anzeichen dafür ergeben, ist nachfolgender Hinweis zu beachten.

Werden während der Erschließung schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg darüber Mitteilung zu machen.

Stadt Gadebusch, 28.05.2024



Der Bürgermeister