# Stadt Gadebusch
# Stadtvertretung Gadebusch

## Beschlussvorlage

TOP 13

**Vorlage Nr.: Gdb/025/2024**
öffentlich

| | | | |
|---|---|---|---|
| Amt/Ausschuss | Bauamt | Datum: | 25.01.2024 |
| Bearbeiter: | Elßner | AZ: | |

| Beratungsfolge | Sitzungstermin | Behandlung | Ergebnis |
|---|---|---|---|
| Stadtentw.,Bau,Verkehr,Umwelt | 30.01.2024 | Vorberatung | Zustimmung |
| Hauptausschuss | 12.02.2024 | Vorberatung | Zustimmung |
| Stadtvertretung Gadebusch | 26.02.2024 | Entscheidung | Zustimmung |

**Betreff**
**7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch i.V. mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 28 - Feststellungsbeschluss**

**Beschluss:**

1. Die Stadtvertretung beschließt die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch.
   Die Begründung einschließlich Umweltbericht wird gebilligt.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes die Genehmigung nach § 6 BauGB zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Unterschrift Antragsteller

STADT GADEBUSCH 1

**Abstimmungsergebnis:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gesetzliche Anzahl: | 17 | Ja-Stimmen: | 12 |
| davon anwesend: | 12 | Nein-Stimmen: | 0 |
| Ausschluss wegen Befangenheit: | 0 | Enthaltung: | 0 |

STADT GADEBUSCH 1

**Begründung:**

Die vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Teilbereiche 1 und 2 führten zu keinen wesentlichen Änderungen des Entwurfs.
Gemäß Abwägungsbeschluss zu den eingegangenen Stellungnahmen für den Teilbereich 1 und 2 wurden Anregungen und Hinweise aus den berücksichtigten Stellungnahmen in die Begründung aufgenommen und in der Planzeichnung entsprechend ergänzt.
Als nächster Verfahrensschritt ist daher die abschließende Beschlussfassung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Auf Grundlage des § 6 Abs. 1 BauGB bedarf die Änderung des Flächennutzungsplanes der Genehmigung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg.

**Klimaauswirkung:**
keine

**Finanzielle Auswirkungen:**

| Finanzielle Auswirkungen | | Folgekosten | | |
|---|---|---|---|---|
| ☐ Ja | X Nein | ☐ Ja | ☐ Nein | Betrag Jährlich: |

| Stehen die Mittel Haushalt zur Verfügung? | | Ist ein über- / außerplanmäßige Ausgabe nötig? | |
|---|---|---|---|
| ☐ Ja | ☐ Nein | ☐ Ja | ☐ Nein |
| Produkt:<br>Konto:<br>HH-Ansatz:<br>HH-Rest aus Vorjahren:<br>Bereits verbraucht:<br>Noch verfügbar: | | Die Deckung ist möglich:<br>☐ Ja<br>Die Deckung erfolgt aus Konto:<br>☐ Nein, die Finanzierung ist nicht gesichert. | |

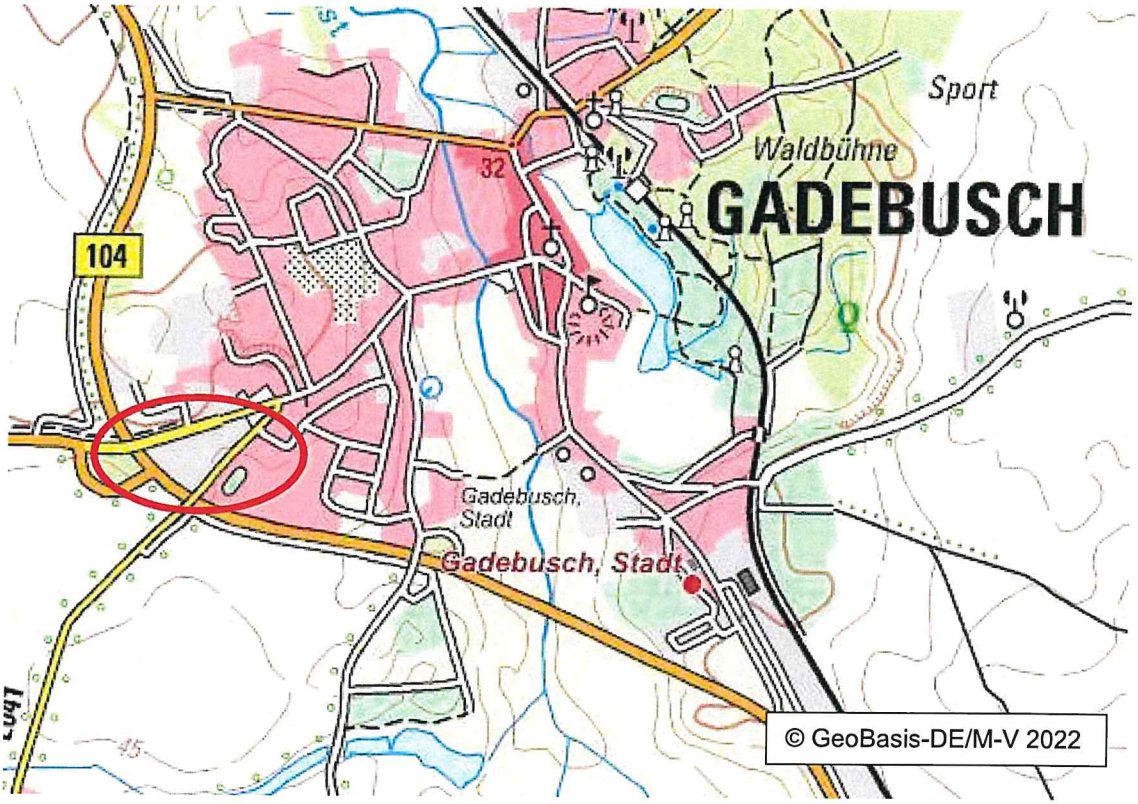
| Gibt es eine Gegenfinanzierung? *(Fördermittel/Spenden/Kredite)* | |
|---|---|
| ☐ Ja | ☐ Nein |
| HH-Ansatz:<br>HH-Rest aus Vorjahren:<br>Bereits verbraucht:<br>Noch verfügbar: | |
| | |
| Ist ein Investitionskredit zur Finanzierung notwendig? | |
| ☐ Ja | ☐ Nein |
| HH-Ansatz:<br>HH-Rest aus Vorjahren:<br>Bereits verbraucht: | |

| Noch verfügbar: | |
|---|---|
| Liegt hierzu eine Kreditgenehmigung gem. § 52 Abs. 2 oder 4 KV M-V vor? | |
| ☐ Ja | ☐ Nein, die Finanzierung ist nicht gesichert |

**Anlagen:**
Satzungsunterlagen:
Planzeichnung, Begründung, Umweltbericht

# STADT GADEBUSCH

# LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG




7. ÄNDERUNG DESFLÄCHENNUTZUNGSPLANES

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 Verkehrserschließung ..... 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

# 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 |

| | |
|---|---|
| 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 Detaillierungsgrad 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.

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.

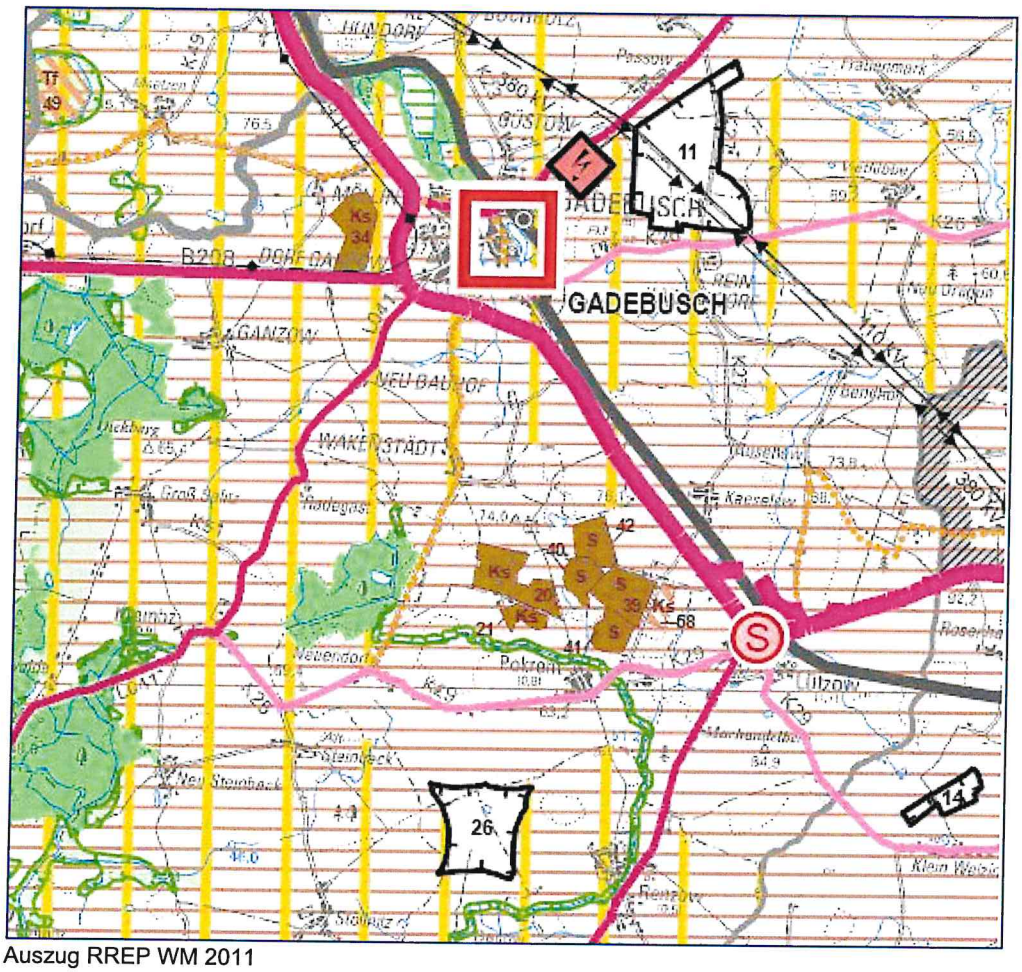
In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM) zum Bebauungsplan Nr. 28 vom 01.06.2022 lautet die raumordnerische Bewertung bzgl. der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels, dass die Aufwertung der Einzelhandelssituation an der Ratzeburger Chaussee im Einklang 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

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

<u>Untersuchungen zu Einzelhandelsentwicklungen in der Stadt Gadebusch</u>

- Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Gadebusch, BBE Unternehmensberatung GmbH, Berlin, Mai 2006

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

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

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

„Das auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel fokussierte Vorhaben entspricht funktional dem Versorgungsauftrag eines Grundzentrums. Das Einzugsgebiet geht nur unwesentlich über den zugewiesenen Verflechtungsbereich hinaus und die Auswirkungen des Vorhabens lassen keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung erwarten. Durch die Ausweisung des Vorhabenstandorts als Nahversorgungsstandort im kommunalen Einzelhandelskonzept und dem nachweisbaren Beitrag von Rewe und Lidl zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im südlichen Stadtgebiet können zudem die Ausnahmetatbestände vom Integrationsgebot erfüllt werden.
Auch mit den Zielsetzungen des politisch beschlossenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gadebusch steht das Vorhaben vollständig im Einklang. So wird der Vorhabenstandort im Konzept als Nahversorgungsstandort ausgewiesen und die Umsetzung des Planvorhabens an diesem Standort explizit empfohlen, um eine möglichst flächendeckende Nahversorgung im Stadtgebiet nachhaltig sicherstellen zu können."

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

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 (LPlG 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

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 Lützow, Pokrent und Krembz sowie im Westen an die Gemeinde Roggendorf und Holdorf.

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

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

Gesamtgeltungsbereich

Der Geltungsbereich 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.

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.

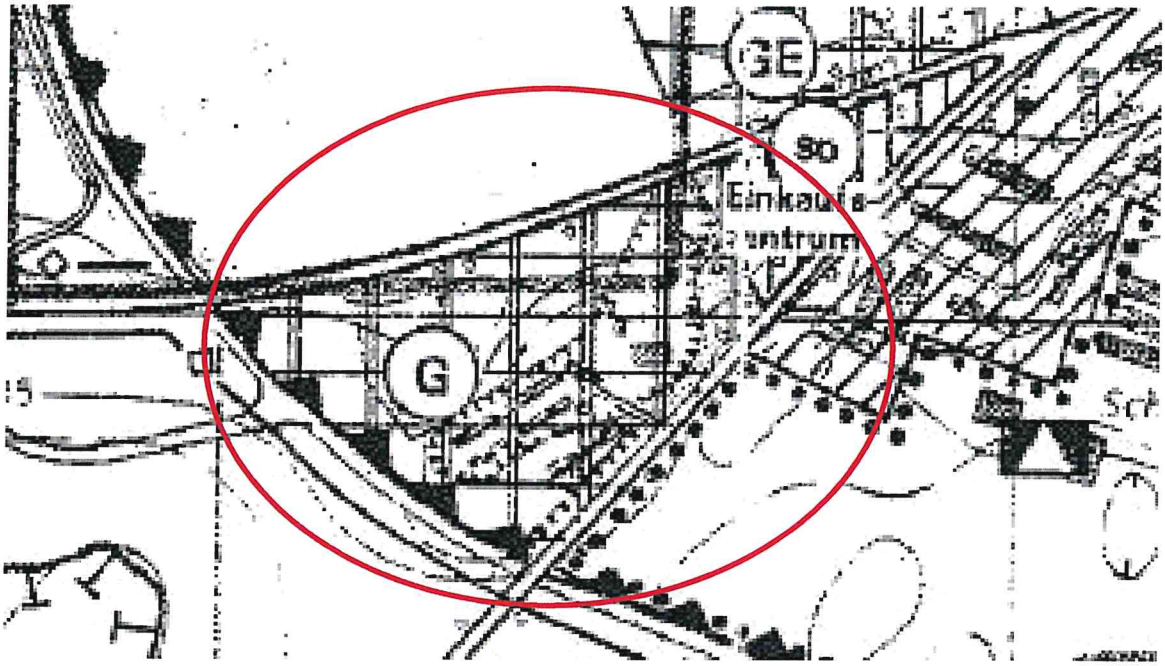
Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 2021 ist der Geltungsbereich eine nahezu vollständig versiegelte Fläche mit aufwachsender Vegetation. Die Gebäude und baulichen Anlagen des Mischwerks sind zum Teil noch vorhanden.

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.

## 4. Planinhalt

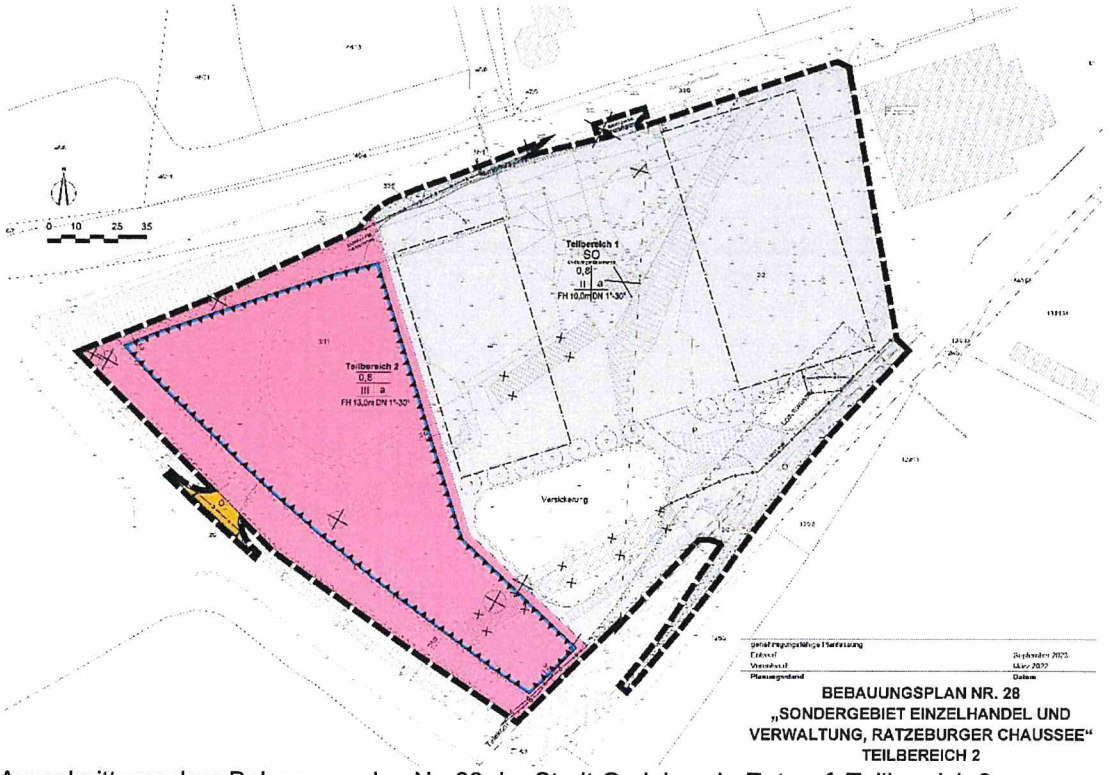
### 4.1 Art der baulichen Nutzung




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.

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




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

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.

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.

## 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:

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

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

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

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

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

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

<u>Ergebnis Schallschutz im Plangebiet (Teilbereich 1):</u>
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.

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

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

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.

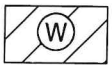
Stadt Gadebusch, .....  .....

Der Bürgermeister

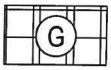
# Planzeichenerklärung

## Art der Baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

Bestand | 7. Änderung




Wohnbauflächen
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



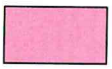

Gewerbliche Bauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

Gewerbegebiet
§ 8 BauNVO

Sonstige Sondergebiete
§ 11 BauNVO
Einkaufszentrum

Sonstiges Sondergebiet
großflächiger Einzelhandel

## Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB



Fläche für den Gemeinbedarf

öffentliche Verwaltung

Schule

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

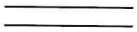
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Feuerwehr

Gesundheitlichen Zwecken Gebäude und Einrichtungen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

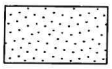
## Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge
§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB



Straßenverkehrsflächen

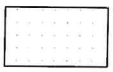
überörtliche Wege und örtliche Hauptwege (Hauptwanderweg)

## Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

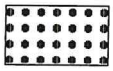


Grünfläche

## Flächen für die Landwirtschaft und Wald
§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB



Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für Wald

## Sonstige Planzeichen

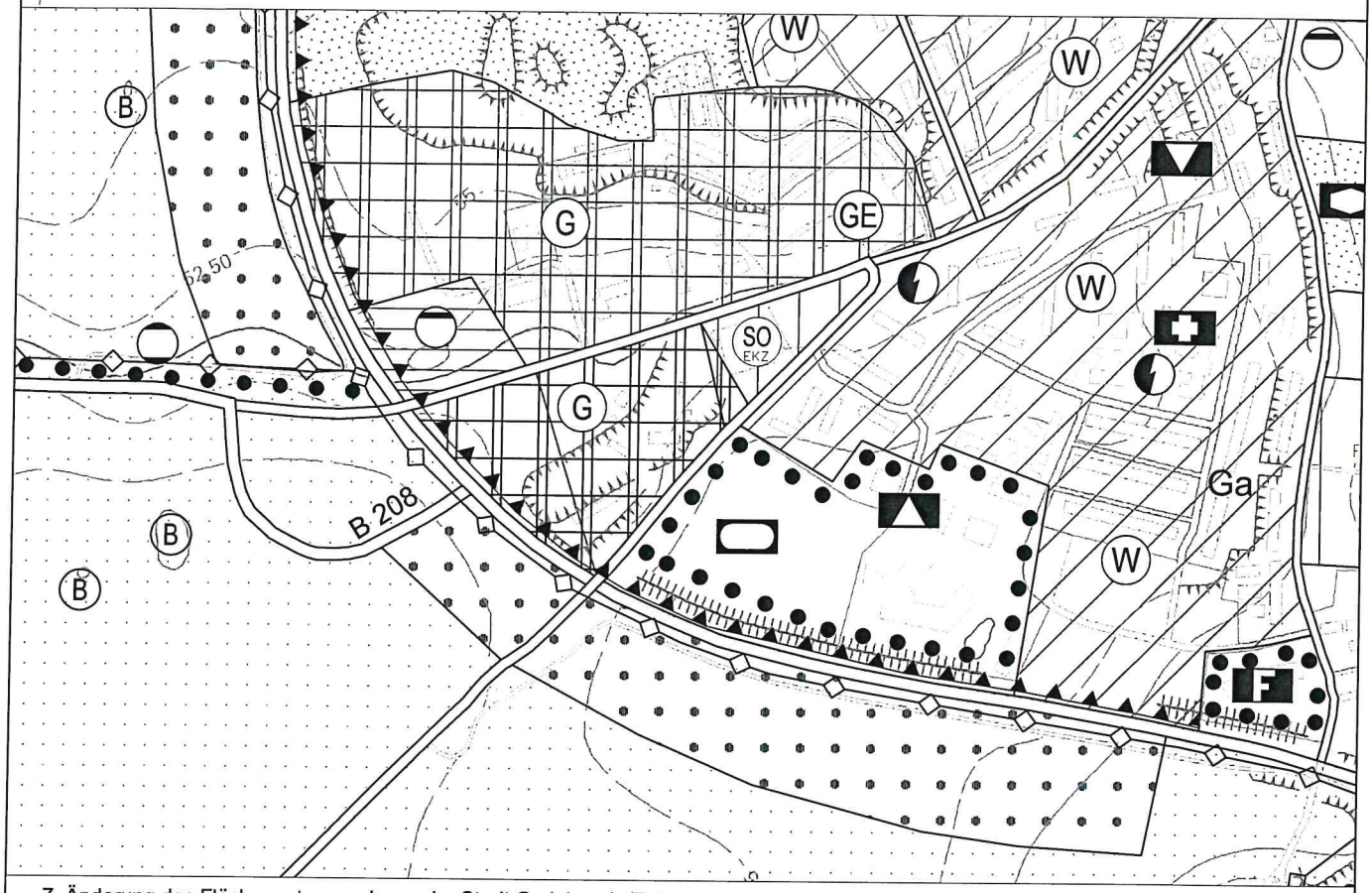
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
§ 5 Abs. 2 Nr. 6 u. Abs. 4 BauGB

## Nachrichtliche Übernahme
§ 5 Abs. 4 u. 4a BauGB

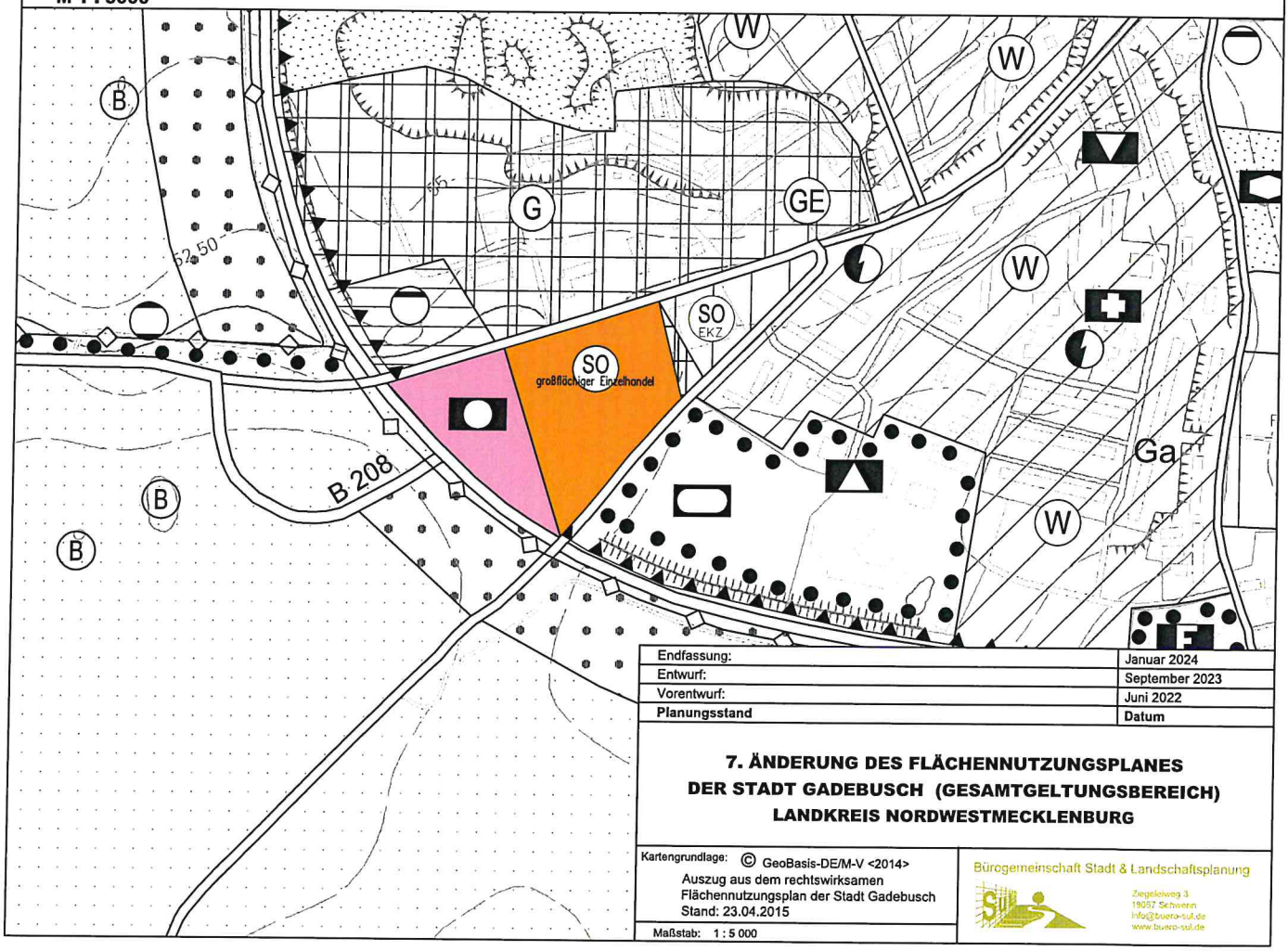
Ⓑ

besonders geschütztes Biotop

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 2015
**M 1 : 5000**




7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch (Teilbereich 2)
**M 1 : 5000**




| | |
|---|---|
| Endfassung: | Januar 2024 |
| Entwurf: | September 2023 |
| Vorentwurf: | Juni 2022 |
| **Planungsstand** | **Datum** |

**7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT GADEBUSCH (GESAMTGELTUNGSBEREICH) LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG**

Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/M-V <2014>
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gadebusch
Stand: 23.04.2015

Maßstab: 1 : 5 000

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

# Begründung, gesonderter Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6)

**7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gadebusch i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ (hier Teilbereiche *1 und* 2)**

**Stand: Endfassung Januar 2024**

**Inhalt:**


**1 Einleitung ..... 2**
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans ..... 2
1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung ..... 2
**2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen ..... 5**
2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet ..... 5
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung ..... 9
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen ..... 14
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten ..... 14
3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ..... 14
3.1 Artenschutzrechtliche Hinweise mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ..... 16
4 Schutzgebiete ..... 18
**5 Zusätzliche Angaben ..... 19**
5.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ..... 19
Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ..... 19
5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans ..... 19
5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung ..... 20

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


Der Umweltbericht zum B-Plan 28 ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, da sich dieser auf den Geltungsbereich des B-Planes mit seinen 2 Teilbereichen bezieht.

Blaue Textteile kennzeichnen Ergänzungen/Änderungen nach der Behörden-/TÖB-Beteiligung.


Zusammenstellung der Unterlagen: K. Jensen in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung, Ziegeleiweg 3 19057 Schwerin Tel. 0385 4897598-02 k.jensen@buero-sul.de Fax 0385 4897598-09

# 1 Einleitung

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

## 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

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

Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u. ä.

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

*Tabelle 1 Kurzübersicht*

| Kurzbezeichnung | Art/Maß der baulichen Nutzung | Standort (Lage, Nutzung) | Umfang / Fläche |
|---|---|---|---|
| SO | Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel | | ca. 2,3 ha |
| Gemeinbedarfsfläche | Gemeinbedarfsfläche Verwaltung | Westlicher Ortsrand Stadt Gadebusch, alter Gewerbestandort | ca. 1,6 ha |

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

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

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes

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

Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),

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

<u>Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans</u>

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

- Die Stadt Gadebusch ist im regionalen Planungssystem als Grundzentrum eingestuft. Mit ihrem Nahbereich ist die Stadt hinsichtlich der Zentralörtlichkeit dem Mittelbereich Schwerin zugeordnet. Als Grundzentrum hat Gadebusch die Aufgabe, die Versorgung

der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu sichern und weiterzuentwickeln.

- Gadebusch ist als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft eingestuft.
- Die Stadt wird von den Bundesstraßen B 104 und B 208 tangiert bzw. durchquert, die überregionale Verbindungen in Richtung Schwerin / Lübeck bzw. Wismar / Ratzeburg herstellen. Diese Straßen sichern die Anbindungen zum Autobahnnetz A 14, A 20 und A 24.
  Die Regionalbahn von Parchim über Schwerin nach Rehna, die einen Haltepunkt in Gadebusch hat, sichert neben Busverbindungen den öffentlichen Personennahverkehr in der Region.
- Im Gemeindegebiet befinden sich Teilflächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege (Natura 2000-Gebiete (SPA und FFH-Gebiete)) sowie Landschaftsschutzgebiete/Biosphärenreservat. Ein regional bedeutsamer Radweg führt durch die Ortslagen der Gemeinde.
- Das GLRP weist außerhalb der Schutzgebiete keine Flächen als Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend gutachtlicher Landschaftsrahmenpläne aus.
- Das RREP weist weite Teile des Gemeindegebietes als Schwerpunktraum Tourismus aus.

(detailliert siehe Begründung).

Gutachtliche Landschaftsrahmenpläne[1]

In der Karte I Arten und Lebensräume sind für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.
In der Karte II Biotopverbundplanung sind für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.
In der Karte III Entwicklungsziele und Maßnahmen ist unmittelbar für den Bereich keine Aussage getroffen worden. Westlich ist die Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft 7.1 festgesetzt.
In der Karte IV Ziele der Raumentwicklung sind für den Bereich keine Aussagen getroffen worden.
In der Karte V Anforderungen an die Landwirtschaft wird unmittelbar für den Bereich, auch für andere vorhandenen Baugebieten, auf deutliche Defizite an vernetzenden Landschaftselementen hingewiesen.
In der Karte VI Wassererosion wird für den Bereich auf eine potentiell (geringe) Wassererosionsgefährdung im Offenland hingewiesen.

Darstellungen des F-Plans für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans
Für die Stadt existiert seit 1994 ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan i.d.F. der 6. Änderung), der für das Gemeindegebiet mit einer Größe von ca. 4.764 ha erarbeitet wurde.

Darstellung der Berücksichtigung der fachgesetzlichen Ziele

Gebietsschutz:
Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzgebiete / Schutzziele notwendig.
Naturschutz:
Prüfung zur Beeinträchtigung relevanter Schutzziele
Wasser:
Schutz der natürlichen Wasserressourcen, Erhaltung des lokalen Wasserkreislaufes
Boden:
Prüfen von Schutzauflagen, Sparsamer Umgang mit Boden, Schutz der natürlichen Bodenfunktion, Schutz und Wiederverwendung der Böden.
Immissionsschutz:
Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinflüssen

[1] www.umweltkarten.mv-regierung.de

# 2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

## 2.1 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

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

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

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

*Tabelle 2 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet*

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

| Umweltbelang | Betroffenheit[1] (ja/nein, Umfang) | Beschreibung / Rechtsgrundlage |
|---|---|---|
| | • Süden: OVL B104 und OVL Landesstraße mit BRR<br>• Westen OVL B104 und ACL Acker / PHX Verkehrsgrün in Auffahrt B104/208<br>anzutreffen.<br>Faunistische Kartierungen erfolgten<br>**Bewertung den Arten- und Biotopschutz: Bereich mit geringer Schutzwürdigkeit.** | |
| Artenschutz (§§ 44ff BNatSchG, §§ 12ff FFH-RL, §§ 5ff VS-RL) [3] | Faunistische Kartierungen liegen vor<br>Nein, im Geltungsbereich nicht betroffen.<br>**Geschützte Arten mit Brut und Nahrungsraum nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.** | |
| Boden und<br><br>Fläche | Ja, durch Versiegelung und Abbau anthropogen stark vorbelasteter Böden (Gewerbe).<br>Ackerzahl 40->50<br>Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass, > 40% hydromorph, fb07<br>Bodennutzung = Gewerbe<br>Erosion-Wind = nicht bewertet<br>Erosion-Wasser = gering – sehr gering<br>POT. NITRATAUSWASCHUNGSGEFÄHRDUNG gering<br>FELDKAPAZITÄT (Fk100) mittel<br>NUTZBARE FELDKAPAZITÄT (nFk100) hoch<br>LUFTKAPAZITÄT (Lk100) mittel<br>EFFEKTIVE DURCHWURZELUNGSTIEFE (We) mittel<br>**Abwägungsempfehlung Bodenfunktionsbewertung:**<br>Geringe Schutzwürdigkeit<br>Natürliche Bodenfruchtbarkeit: 3 (mittel)<br>Extreme Standortbedingung: 1 (sehr gering)<br>Naturgemäßer Bodenzustand: 1 (sehr gering)<br>Meliorationsfläche: nein<br>**Bewertung des Bodenpotenzials: im Geltungsbereich regional weit verbreitete, durch Nutzung veränderte Böden, geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit aus Sicht der Landschaftsrahmenplanung.**<br>Geltungsbereich liegt innerhalb der Ortslage, innerörtliche Verdichtung der Bebauung | |
| Grundwasser<br><br>Oberflächengewässer | Ja, Grundwasser kann indirekt betroffen sein, (ST_SP_1_16)<br>Festgesetzte Trinkwasserschutzzonen sind nicht vorhanden.<br>Mächtigkeit bindiger Deckschichten: >10 m<br>Flurabstand: >10 m<br>Grundwasserleiter: bedeckt, Geschütztheit: hoch<br>Grundwasserressource potentiell nutzbares Dargebot guter Gewinnbarkeit und Qualität, erlaubte mittlere Entnahmerate [m³/d]: 0, mittlere Grundwasserneubildung [mm/a]: 104.9, nutzbares Dargebot [m³/d]: 2119<br>Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung eines Direktabflusses: 224.9 mm/a (Geschieblehm-Mosaik), reale Verdunstung mit Berücksichtigung eines Direktabflusses: 362.4 mm/a<br>Problematische Versickerungsverhältnisse<br>LAWA-Route:<br>Nordwesten<br>96284121 Graben aus Neu Bauhof von Quelle östlich Groß Salitz bis Einlauf See bei Gadebusch, LV 0:143 FG-WK-Nummer: STEP-1700 WRRL-Berichtspflichtig<br>überwiegend | |

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

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

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

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

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

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

Voraussichtliche Merkmale und Auswirkungen des Baugebiets entsprechend den geplanten Festsetzungen

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

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

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

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

*Tabelle 4 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung*

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

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

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach § 1a BauGB

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

Ergänzende Betrachtungen zum Bodenschutz

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

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

Beschreibung und Bewertung Ist Zustand

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

Wirkfaktoren Boden / Bodenwasserhaushalt

- Versiegelung
  - Vollversiegelung im Bereich Verkehrsflächen und der Gebäude
  - Teilweise hohe mechanische Belastungen
  - Flächenbefestigung mit Erd- bzw. Bodenarbeiten sowie technisch erforderlicher Verdichtung, Befahrungen, Lagerung und Baumaterial etc. auf zur Überbauung vorgesehenen Böden
- Auf- / Einbringen von Bodenmaterial
  - Da die Höhenabwicklungen für die späteren Flächennutzungen noch stark verändert werden sollen (Nivellement der jetzigen Flächen) ist die Prüfung der Verwertung von möglicherweise anfallendem Bodenaushub planerisch im B-Plan nicht zu bewältigen.
- Bodenerosion
  - Aufgrund der Ebenheit und derzeitigen Bedeckung / Verdichtung nicht einzustellen
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
  - lokale Versickerung der befestigten Flächen möglich, Entwässerungskonzept zur Versickerung für den Teilbereich 1 und 2 vorliegend
- Stoffeinträge (hohe Sensibilität der Baufirmen erforderlich)
  - Öl- und Schmiermittel, Kraftstoffe, (Havarie)

Auswirkungen der Bauphase

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

In Bezug auf die Beeinträchtigungen sind 3 Wirkorte einzustellen:

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

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

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

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

- nicht relevant, keine grenzüberschreitende Auswirkungen zu erwarten

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

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

### 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist, unabhängig von der Eingriffsschwere, im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.
Nachfolgend werden Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dargelegt.

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

Maßnahmen zum Ausgleich verbleibender erheblicher Auswirkungen

Grünordnerische Maßnahmen im/am Geltungsbereich für den Teilbereich 1 (Sondergebiet)
- Versickerungsflächen
- Baumpflanzungen

Für den Teilbereich 2 (Gemeinbedarf)
- Baumpflanzungen

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

Grünordnerische Maßnahmen im Gemeindegebiet für den Teilbereich 1 (Sondergebiet)
- Baumpflanzung

Für den Teilbereich 2 (Gemeinbedarf)
- keine

Ökokonten in der Landschaftszone 4, Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte

### 2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

## 3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren
Die zu erwartenden Beeinträchtigungen (baubedingt, betriebsbedingt, temporär bzw. dauerhaft) sind darzulegen.

Baubedingte Wirkfaktoren
Es sind folgende baubedingte Auswirkungen zu erwarten:
- Fahrzeugbewegungen im Bereich der Baumaßnahme bzw. auf den Zuwegungen zur Baustelle,
- Lärm, Licht und Erschütterung durch Baufahrzeuge und Arbeiten innerhalb der Baustelle. Auf der Fläche zulässig!

Anlagenbedingte Wirkfaktoren
Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:
- Umwidmung einer gewerblichen Fläche in ein Sondergebiet/Gemeinbedarfsfläche innerhalb der bebauten Ortslage.
- Durch die Rahmung durch Bebauung sind nur geringe anlagenbedingte Auswirkungen einzustellen.

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

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

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

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

| Gruppe | wiss. Artname | deutscher Artname | A II FFH-RL | A IV-FFH-RL | Lebensraum - Kurzfassung |
|---|---|---|---|---|---|
| *Lurche* | *Bufo viridis* | *Wechselkröte* | | *IV* | *Sand/Lehmgebiete* |
| *Lurche* | *Hyla arborea* | *Laubfrosch* | | *IV* | *Hecken/Gebüsche/Waldränder/ Feuchtgebiete* |
| *Lurche* | *Pelobates fuscus* | *Knoblauchkröte* | | *IV* | *Sand/Lehmgebiete* |
| *Lurche* | *Rana arvalis* | *Moorfrosch* | | *IV* | *Moore/Feuchtgebiete* |
| *Lurche* | *Rana dalmatina* | *Springfrosch* | | *IV* | *Wald/Feuchtgebiete* |
| *Lurche* | *Rana lessonae* | *Kleiner Wasserfrosch* | | *IV* | *Wald/Moore* |
| *Lurche* | *Triturus cristatus* | *Kammmolch* | *II* | *IV* | *Gewässer* |
| *Kriechtiere* | *Coronella austriaca* | *Schlingnatter* | | *IV* | *Trockenstandorte /Felsen* |
| *Kriechtiere* | *Emys orbicularis* | *Europäische Sumpfschildkröte* | *II* | *IV* | *Gewässer/Gewässernähe* |
| *Kriechtiere* | *Lacerta agilis* | *Zauneidechse* | | *IV* | *Hecken/Gebüsche/Wald* |
| *Meeressäuger* | *Phocoena phocoena* | *Schweinswal* | *II* | *IV* | *Ostsee* |
| **Fledermäuse** | **Barbastella barbastellus** | **Mopsfledermaus** | **II** | **IV** | **Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete** |
| **Fledermäuse** | **Eptesicus nilssonii** | **Nordfledermaus** | | **IV** | **Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete** |
| **Fledermäuse** | **Eptesicus serotinus** | **Breitflügelfledermaus** | | **IV** | **Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete** |
| *Fledermäuse* | *Myotis brandtii* | *Große Bartfledermaus* | | *IV* | *Kulturlandschaft/Gewässer* |
| *Fledermäuse* | *Myotis dasycneme* | *Teichfledermaus* | *II* | *IV* | *Gewässer/Wald* |
| *Fledermäuse* | *Myotis daubentonii* | *Wasserfledermaus* | | *IV* | *Gewässer/Wald* |
| *Fledermäuse* | *Myotis myotis* | *Großes Mausohr* | *II* | *IV* | *Wald* |
| **Fledermäuse** | **Myotis mystacinus** | **Kleine Bartfledermaus** | | **IV** | **Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete** |
| **Fledermäuse** | **Myotis nattereri** | **Fransenfledermaus** | | **IV** | **Kulturlandschaft/Wald** |
| *Fledermäuse* | *Nyctalus leisleri* | *Kleiner Abendsegler* | | *IV* | *Wald* |
| **Fledermäuse** | **Nyctalus noctula** | **Abendsegler** | | **IV** | **Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete** |
| *Fledermäuse* | *Pipistrellus nathusii* | *Rauhhautfledermaus* | | *IV* | *Gewässer/Wald* |
| **Fledermäuse** | **Pipistrellus pipistrellus** | **Zwergfledermaus** | | **IV** | **Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete** |
| **Fledermäuse** | **Pipistrellus pygmaeus** | **Mückenfledermaus** | | **IV** | **Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete** |
| **Fledermäuse** | **Plecotus auritus** | **Braunes Langohr** | | **IV** | **Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete** |
| **Fledermäuse** | **Plecotus austriacus** | **Graues Langohr** | | **IV** | **Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete** |
| **Fledermäuse** | **Vespertilio murinus** | **Zweifarbfledermaus** | | **IV** | **Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete** |
| **Landsäuger** | **Canis lupus** | **Wolf** | ***II** | **IV** | |
| *Landsäuger* | *Castor fiber* | *Biber* | *II* | *IV* | *Gewässer* |
| *Landsäuger* | *Lutra lutra* | *Fischotter* | *II* | *IV* | *Gewässer* |
| *Landsäuger* | *Muscardinus avel-* | *Haselmaus* | | *IV* | *Mischwälder mit Buche /Hasel* |

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

*kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen*

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1/5 BNatSchG auszulösen. Die Themengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien/ Reptilien werden in der „Begutachtung des Geländes in Gadebusch bezüglich der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien sowie Verfassung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB)“ vom Gutachterbüro Bauer Grevesmühlen bearbeitet. Aufgrund der vorhandenen Flächengleichheit des 2. Teilbereiches (Gemeinbedarf) ist von keiner erheblichen Betroffenheit auszugehen.

**Säugetiere**

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

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

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

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

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

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

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

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

## 3.1 Artenschutzrechtliche Hinweise mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

**Artenschutzrechtliche Hinweise**

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

1. Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

2. Eine Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar statthaft (vgl. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG). Sollten im Zuge von Gehölzrodungen dauerhaft geschützte Lebensstätten i. S. d. § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG verlorengehen, ist ein vorgezogener Ersatz vorzunehmen (CEF-Maßnahmen). Die Zerstörung der Ursprungsquartiere darf erst erfolgen, wenn der

Nachweis erbracht ist, dass die Ersatzquartiere von entsprechenden Arten angenommen wurden (vgl. § 44 (5) Nr. 3 BNatSchG). Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, ist ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

3. Für die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude ist zeitnah vor dem Abbruch eine fachgutachterliche Bewertung vorzunehmen, ob im Zuge dessen (potenzielle) dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten geschützter Arten i. S. d. § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG verlorengehen. Ist dies nicht auszuschließen, ist ein vorgezogener Ersatz vorzunehmen (CEF-Maßnahmen). Die Zerstörung der Ursprungsquartiere darf erst erfolgen, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Ersatzquartiere von entsprechenden Arten angenommen wurden (vgl. § 44 (5) Nr. 3 BNatSchG). Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, ist ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

4. Bau- und Abrissarbeiten sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu beschränken.

5. Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen von Fachpersonal (ökologische Baubegleitung) alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. (Präsenzkartierung). Gefundene Tiere sind ortsnah in sicheren Gefilden auszusetzen.

6. Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben/Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen und in sichere Gefilde zu entlassen sind.

**Hinweise zum Baumschutz**

1. Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Ausnahmegenehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Nordwestmecklenburg).
2. Für die zu rodenden Bäume ist ein gesonderter Ausnahmeantrag für die Fällung zu stellen. Die Genehmigung für den Teilbereich 1 liegt vor.
3. Für Baumbeeinträchtigungen (Zufahrten Teilbereich 1 Straßenbäume) wurde ein gesonderter Ausnahmeantrag gestellt. Die Genehmigung liegt vor.
4. Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen/Beeinträchtigungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.
5. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist eine Rodung von Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar statthaft.

## 4 Schutzgebiete

Natura 2000 Schutzgebiete
keine

Nationale Schutzgebiete
keine

# 5 Zusätzliche Angaben

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

Folgende Methoden und technische Verfahren und Quellen wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände" (Schriftenreihe des LLUNG 2013 / Heft 2),
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung" (Schriftenreihe des LUNG 1999 / Heft 3, Stand der Überarbeitung 01.2002),
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. Eching IHW-Verlag
- Geologische Karte von MV, LUNG, Güstrow 2005
- Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Gadebusch, Landgesellschaft M-V mbH Leezen (ohne Datum)
- Baugrundbeurteilung, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 29.03.2022
- *Ergänzende Baugrundbeurteilung und orientierenden Altlastbewertung mit Aushub- und Verfüllkonzept, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 28.10.2022,*
- *Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Rostock, 23.06.2022*
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen, 01.07.2022
- *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*

Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

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

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

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

*Tabelle 6 Überwachungsmaßnahmen*

| Art der Maßnahme | Zeitpunkt, Turnus | Hinweise zur Durchführung |
|---|---|---|
| Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen | Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre | Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation |

| | | |
|---|---|---|
| Gab es unerwartete Konflikte zwischen der geplanten Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt | auf Veranlassung, oder nach Information durch Fachbehörden | Ortsbegehung durch Bauamt, Ergebnisdokumentation, ggf. Maßnahmen |

## 5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Die Stadt Gadebusch beabsichtigt, das *(in 2 Teilflächen unterteilte)* Plangebiet mit einer Größe von ca. 3,9 ha als Sonstiges Sondergebiet (Teilfläche 1) und als Fläche für den Gemeinbedarf (Teilfläche 2) zu entwickeln.
Von den Auswirkungen des Bebauungsplans sind die Umweltbelange Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz, Natura 2000-Gebiete, Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Fläche, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Luft, Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes, Landschaft, Biologische Vielfalt, Mensch, Vermeidung von Emissionen, Sachgerechter Umgang mit Abwässern und Abfällen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen, wobei die Auswirkungen auf Tiere/Pflanzen/Lebensräume sowie Boden und Gewässer als erheblicher einzustufen sind.

Es sind Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete auszuschließen.

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

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

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

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

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

Stadt Gadebusch, .....

.....

Der Bürgermeister