

Stadt Gadebusch
Stadtvertretung Gadebusch

Beschlussvorlage

TOP 13

Vorlage Nr.: Gdb/024/2024
öffentlich

Amt/Ausschuss	Bauamt	Datum:	25.01.2024
Bearbeiter:	Eißner	AZ:	

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Ergebnis
Stadtentw., Bau, Verkehr, Umwelt	23.04.2024	Vorberatung	Zustimmung
Hauptausschuss	29.04.2024	Vorberatung	Zustimmung
Stadtvertretung Gadebusch	13.05.2024	Entscheidung	Zustimmung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 28 "Sondergebiet für Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee" , Teilbereich 2 - Abwägungsbeschluss

Beschluss:

Die während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen zum Teilbereich 2 des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 28 „SO Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ der Stadt Gadebusch hat die Stadtvertretung geprüft und mit folgendem Ergebnis gemäß Anlage abgewogen:

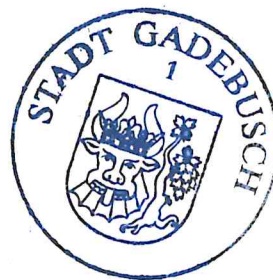
- a) berücksichtigt werden Anregungen von:
 - Landkreis Nordwestmecklenburg
 - Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
 - Deutsche Telekom Technik GmbH
 - WEMAG Netz GmbH
 - Zweckverband Radegast
 - Landesamt für zentrale Aufgaben u. Technik der Polizei, Brand-u. Katastrophenschutz M-V
 - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
- b) Beteiligte Behörden und sonstige TÖBs und Nachbargemeinden, die keine Bedenken und Anregungen vorgetragen haben, werden zur Kenntnis genommen.
- c) Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.
- d) Der Bürgermeister/die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, von dem Ergebnis der Abwägung mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.


Unterschrift Antragsteller



Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl:	17	Ja-Stimmen:	16
davon anwesend:	16	Nein-Stimmen:	0
Ausschluss wegen Befangenheit:	0	Enthaltung:	0



Begründung:

Der Entwurf des b-Planes Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ hat für den Teilbereich 2 (Verwaltung) vom 05.01.2024 bis 05.02.2024 öffentlich ausgelegen. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und sachgerecht abgewogen. Teilweise wurden die Hinweise beachtet und in den Entwurf eingearbeitet. Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen im Entwurf zum Teilbereich 2. Der Entwurf der Abwägung gemäß Anlage soll beschlossen werden.

Die Einwender sind vom Abwägungsergebnis zu unterrichten.

Klimaauswirkung:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen		Folgekosten		
☐ Ja	☒ Nein	☐ Ja	☐ Nein	Betrag Jährlich:

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

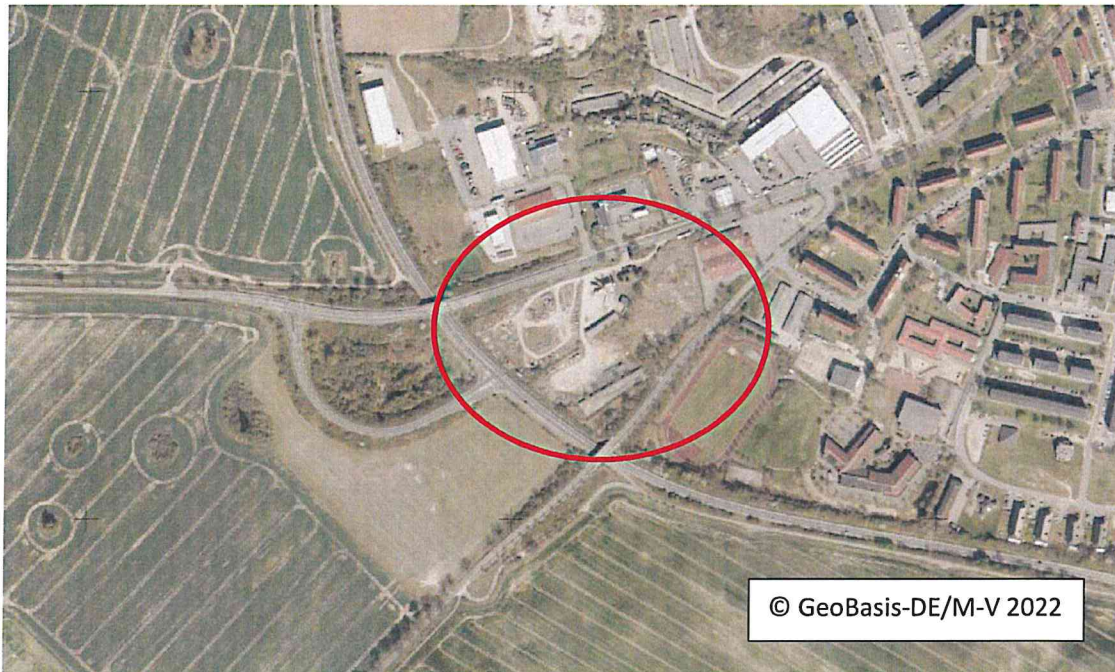
Gibt es eine Gegenfinanzierung? (Fördermittel/Spenden/Kredite)	
☐ Ja	☐ Nein
HH-Ansatz:	
HH-Rest aus Vorjahren:	
Bereits verbraucht:	
Noch verfügbar:	
Ist ein Investitionskredit zur Finanzierung notwendig?	
☐ Ja	☐ Nein
HH-Ansatz:	
HH-Rest aus Vorjahren:	

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:

Abwägungsvorschlag

STADT GADEBUSCH
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG



BEBAUUNGSPLAN NR. 28

**„SONDERGEBIET EINZELHANDEL UND VERWALTUNG,
RATZEBURGER CHAUSSEE“**

**GESAMTGELTUNGSBEREICH,
BESTEHEND AUS TEILBEREICH 1 UND TEILBEREICH 2**

Begründung

Satzungsbeschluss

März 2024

BEBAUUNGSPLAN NR. 28

„SONDERGEBIET EINZELHANDEL UND VERWALTUNG, RATZEBURGER CHAUSSEE“

GESAMTGELTUNGSBEREICH, BESTEHEND AUS TEILBEREICH 1 UND TEILBEREICH 2

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planaufstellung	2
2.	Teilbereich 1 und 2.....	2
3.	Flächennutzungsplan	3
4.	Verfahrensablauf.....	3

Teilbereich 1, Begründung und Umweltbericht

Teilbereich 2, Begründung und Umweltbericht

Als separate Dokumente:

Anlagen Teilbereich 1:

Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Rostock, 23.06.2022
Baugrundbeurteilung, GIG, Stralendorf, 29.03.2022
Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen, 01.07.2022
Plan Biotopkartierung

Anlagen Teilbereich 2:

Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Rostock, 19.07.2023
Baugrundbeurteilung und Orientierende Altlastbewertung mit Aushub- und Verfüllkonzept,
GIG, Stralendorf, 09.06.2023
Plan Biotopkartierung

Anlagen Teilbereich 1 und Teilbereich 2:

Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer,
Grevesmühlen, 01.07.2022

Im Laufe der Bearbeitung haben sich die Flurstücksnummern geändert. Es wird der aktuelle Bestand in Teilbereich 1 und 2 dargestellt.

- Planzeichenerklärung für den gesamten Geltungsbereich.

Hinweise zur Begründung

Für den Satzungsbeschluss wird eine Begründung erarbeitet, bestehend aus folgenden Teilen:

- Deckblatt mit allgemeinen Informationen zum Bebauungsplan Nr. 28, im Besonderen zu dem Verfahrensablauf mit der Aufteilung in zwei Teilbereiche
- Begründung Teilbereich 1 mit Umweltbericht zum Teilbereich 1
- Begründung Teilbereich 2 mit Umweltbericht zum Teilbereich 2.

3. Flächennutzungsplan

Die Stadt Gadebusch verfügt seit 1994 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 5. Änderung (die 6. Änderung befindet sich im Verfahren). Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit verstoßen die Planungsziele des Bebauungsplanes gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert. Der Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 26.02.2024 gefasst.

4. Verfahrensablauf

22.02.2021	Aufstellungsbeschluss
	Beschluss über Billigung Vorentwurf und Auslegung, Gesamtplan
	Bekanntmachung
06.04.2022 bis 11.05.2022	Auslegung des Vorentwurfs, TÖB-/Behördenbeteiligung, Gesamtplan
19.07.2022	Abwägungsbeschluss zum Vorentwurf, Gesamtplan, und Beschluss über Billigung Entwurf sowie Auslegungsbeschluss, Teilbereich 1
	Bekanntmachung
03.08.2022 bis 05.09.2022	Auslegung des Entwurfs, TÖB-/Behördenbeteiligung, Teilbereich 1
	Abwägungsbeschluss, Teilbereich 1
26.09.2023	Beschluss über Billigung Entwurf sowie Auslegungsbeschluss, Teilbereich 2
	Bekanntmachung
05.01.2024 bis 05.02.2024	Auslegung des Entwurfs, TÖB-/Behördenbeteiligung, Teilbereich 2
	Abwägungsbeschluss, Teilbereich 2
	Satzungsbeschluss, Gesamtplan
	Bekanntmachung

**STADT GADEBUSCH
LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG**



BEBAUUNGSPLAN NR. 28

**„SONDERGEBIET EINZELHANDEL UND VERWALTUNG,
RATZEBURGER CHAUSSEE“, TEILBEREICH 1**

Begründung

November 2022

BEBAUUNGSPLAN NR. 28

„SONDERGEBIET EINZELHANDEL UND VERWALTUNG, RATZEBURGER CHAUSSEE“, TEILBEREICH 1

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	2
1.1	Anlass der Planaufstellung.....	2
1.2	Teilbereich 1 und 2.....	2
1.3	Verfahren und Planungsgrundlagen.....	2
2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.	Plangebiet	8
3.1	Lage und Geltungsbereich	8
3.2	Bestand	9
4.	Planinhalt.....	9
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.4	Anbauverbotszonen	11
4.5	Verkehrerschließung	11
4.6	Technische Ver- und Entsorgung.....	12
4.7	Stellplätze.....	14
4.8	Immissionsschutz.....	14
4.6	Örtliche Bauvorschrift.....	16
5.	Sonstiges.....	16
6.	Umweltbelange.....	17
6.1	Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes.....	18
6.2	Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen	18
6.3	Eingriffsbewertung.....	20
6.4	Baumschutz.....	27
6.5	Maßnahmenbeschreibung.....	37

Gesonderter Teil: Umweltbericht

Anlagen: Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Rostock, 23.06.2022
Baugrundbeurteilung, GIG, Stralendorf, 29.03.2022
Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag,
Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen, 01.07.2022
Plan Biotopkartierung

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 06.04.2022 bis 11.05.2022 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen im Entwurf für den Teilbereich 1:

- Straßenbauamt Schwerin:
 - Die Kundenzufahrt zum Parkplatz des Versorgungsstandortes wird mit den durch das SBA vorgegebenen Radien geplant (Kreisdurchmesser 5 m beidseitig). Die Erreichbarkeit für Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die südöstlich geplante Zufahrt gegeben.
 - Die L041 erhält im Bereich der südöstlichen Zufahrt eine Linksabbiegespur nach RAL. Hier erfolgt auch der Ver- und Entsorgungsverkehr für die Markteinrichtungen. Die Fußgänger und Radfahrer erhalten mittig der Fahrbahn der L041 eine Überquerungshilfe im Bereich der der Linksabbiegespur gegenüberliegenden Sperrfläche.
 - Der Garagenkomplex wird im Zuge der Baumaßnahmen zurückgebaut. Damit fällt die derzeitige Zufahrt weg.
 - Der Beginn der Ortsdurchfahrt wird berichtigt.
- Der Pylonstandort fällt weg. Die Lage des Pylons wird neu definiert. Dieser ist als untergeordnete Nebenanlage in dem SO zulässig.
- Die Festsetzungen zu PV-Anlagen und Elektroladesäulen werden konkretisiert.
- Die Festsetzung einer Grünfläche fällt weg.
- Der Löschwasserteich und das Versickerungsbecken werden neu dimensioniert.
- Der Garagenkomplex und weitere Bestandsgebäude werden als künftig fortfallend dargestellt.
- Es wird auf die Festsetzung einer Fläche für Stellplätze verzichtet.
- Die Ausgleichsmaßnahmen werden berechnet.

Von der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben:

- Bade Estate Capital 2 GmbH & Co.KG
- Edeka Handelsgesellschaft Nord mbH
- Rechtsanwälte Schmidt, von der Osten & Huber

Auf Grund dieser Stellungnahmen hat die Stadt weitere Gespräche mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung geführt. Es ergaben sich keine Änderungen bzgl. der Art der Nutzung im Entwurf.

Der in der Folge erarbeitete Entwurf des Bebauungsplans, Teilbereich 1, wurde nach Beschluss der Stadtvertretung am 19.07.2022 für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.08. bis zum 05.09.2022 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 folgende Änderungen in der Endfassung:

- Die Anbauverbotszone wird als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB dargestellt. Die Zulässigkeit von Bebauung mit Gebäudeteilen innerhalb der Baugrenze in der Anbauverbotszone wird festgesetzt.
- Die Verkehrsfläche im Süden des Plangebietes wird in öffentlich und privat unterteilt.
- Eine 30 %ige Deckung der Dachflächen der Hauptgebäude im SO mit PV-Anlagen wird festgesetzt.
- Die Zulässigkeit von Stellplätzen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen im SO wird festgesetzt.

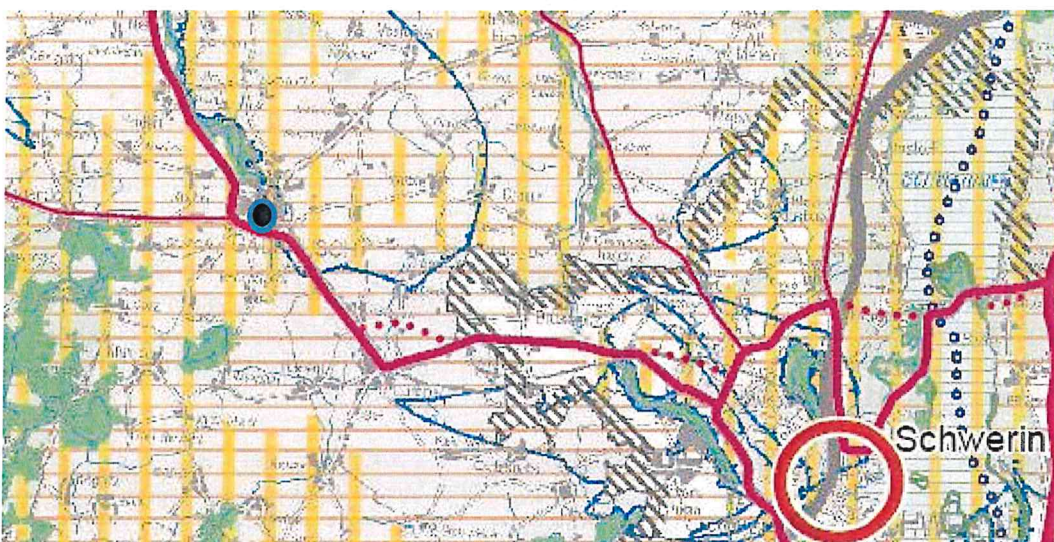
2. Vorgaben übergeordneter Planungen

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. Gadebusch liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die Siedlungsentwicklung ist auf die zentralen Orte, hier auf Innenentwicklungspotenziale und Nachverdichtungen, zu konzentrieren.



Auszug LEP M-V von 2016

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) 2011

Mit dem aktuellen RREP WM 2011 werden die Ziele und Grundsätze des Landesraumentwicklungsprogramms regionsspezifisch konkretisiert.

Gemäß RREP WM 2011 ist die Stadt Gadebusch in der regionalen Siedlungsstruktur als Grundzentrum mit günstiger Wirtschaftsbasis ausgewiesen. 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 wird weiterhin als ländlicher Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis und Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft eingestuft.

Die Stadt wird von den Bundesstraßen 104 und 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.

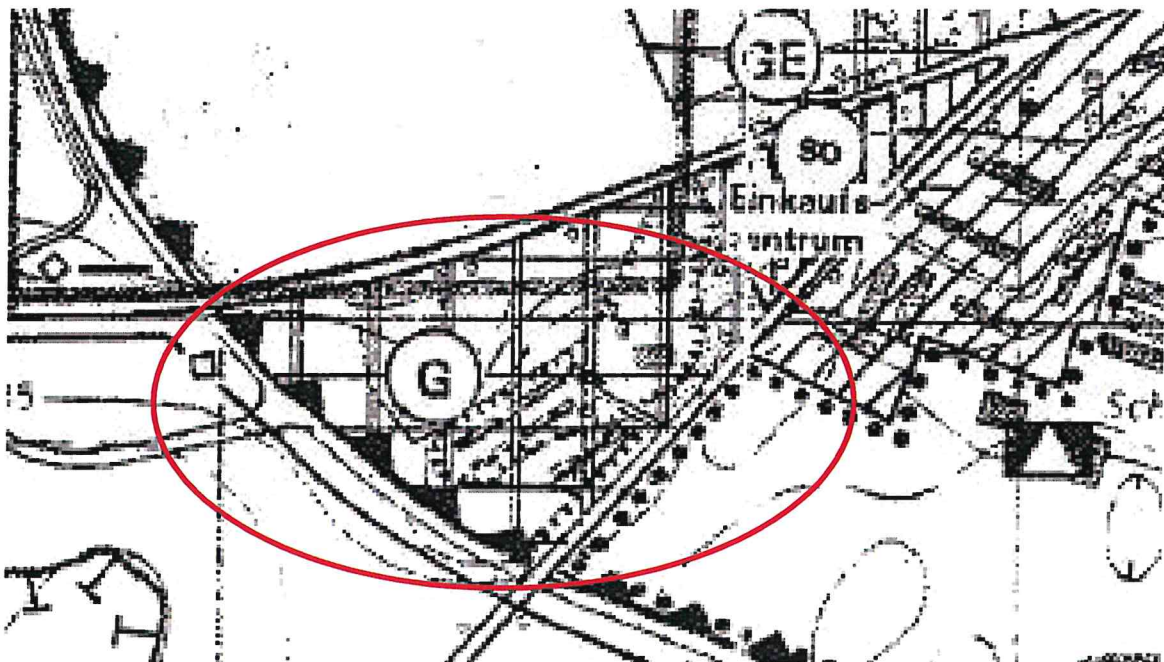
- **Die Ratzeburger Chaussee in Gadebusch als Standort für den Lebensmitteleinzelhandel, Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben, Endbericht, Dr. Lademann & Partner, Hamburg, August 2021, nachfolgend Auszüge aus dem Fazit:**

„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.“

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. Somit verstoßen die Planungsziele des Bebauungsplanes gegen das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Gadebusch von 1994

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

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.

4. Planinhalt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsziele im Plangebiet geschaffen werden. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Im Vorentwurf wurde in dem Gesamtgeltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ festgesetzt.

Die Stadt Gadebusch konnte im Laufe der Vorentwurfs- und Behördenbeteiligungsphase nicht die nötigen Informationen für die Gemeinbedarfsfläche, die insbesondere für die Berechnung der Versickerungsflächen, die Lage der Gebäude, die Zuwegung und das Schallschutzgutachten notwendig gewesen wären, in Erfahrung bringen. Die Stadt hat ein großes Interesse, die Planung für den Bau der Versorgungsmärkte im vorgesehenen Zeitrahmen durchzuführen und damit Baurecht zu erlangen. Es ist daher mit sämtlichen Beteiligten die Entscheidung getroffen und mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt worden, den Bebauungsplan in zwei Teilbereichen fortzuführen. Das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist der Teilbereich 1, für den nach der Zwischenabwägung des Vorentwurfs der Entwurf erarbeitet wird. Der Teilbereich 2 ist die Gemeinbedarfsfläche „Verwaltung“, auf der perspektivisch die Gebäude der Polizei und der Rettungswache Baurecht erlangen sollen. Die Stadt kennzeichnet vorerst in dem Teilbereich 2 ihre Planungsabsicht mit einer grauen Signatur für die Gemeinbedarfsfläche und führt die Planung in einem erneuten Entwurf im Anschluss an den Entwurf des Teilbereiches 1 weiter.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung eines Baugebietes nach der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsfestsetzungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind.

Es wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein **Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“** festgesetzt.

Für das **SO** wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Es gelten die Abstandsvorschriften der LBauO M-V.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch eine Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO definiert, die von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden darf. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach LBauO M-V einzuhalten.

Die Festsetzung, dass gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen zwischen der Ratzeburger Chaussee und der straßenseitigen Baugrenze in dem **SO** nicht zulässig sind, wird im Entwurf gestrichen. Hier sollen Stellplätze möglich sein und ein Werbepylon als untergeordnete Nebenanlage des Baugebietes. Des Weiteren ist ein möglicher Trafostationsstandort (4 x 6 m) für die WEMAG zu berücksichtigen. Aufgrund der hauptsächlichen Inanspruchnahme dieses Bereiches durch Verkehrsflächen sieht die Stadt hier nicht die Gefahr eines „Wildwuchses“ von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen.

4.4 Anbauverbotszonen

Gemäß § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz M-V (StrWG-MV) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen i.S.d. Landesbauordnung M-V an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung stehen diesen baulichen Anlagen gleich. Die sogenannte Anbauverbotszone ist eine nachrichtliche Übernahme nach StrWG-MV und wird daher gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme in der Legende zur Planzeichnung dargestellt.

An der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze befinden sich die Anbauverbotszonen der Landesstraße 041 (L041).

In der Stellungnahme des Straßenbauamtes Schwerin (SBA) zum Vorentwurf wurde darauf aufmerksam gemacht, dass es eine Differenz in der Darstellung der Anbauverbotszone von 20 m zur Landesstraße L041 (Neu Bauhof) im Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur tatsächlichen Lage gibt. Die genaue Lage wurde nach ergänzender Vermessung im Entwurf berichtigt. Daraus ergab sich, dass das geplante Gebäude in diesem Bereich ca. 9 m in die Anbauverbotszone hineinreichen wird. Auch aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf der Straße Neu Bauhof (L041) wurde in einer Beratung mit dem SBA am 26.6.2022 einer Unterschreitung der 20 m durch eine Gebäudeecke an dieser Stelle zugestimmt.

Daraus folgt die Festsetzung:

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

4.5 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.

Leirich (IBL) nachgewiesen. Damit ist der Grundschutz mit einer Kapazität von 96 m³/h gemäß DVGW–Arbeitsblatt W 405 gewährleistet.

Regenwasser

Das Niederschlagswasser soll in einer Versickerungsfläche im Süden Plangebietes versickern. Das Ingenieurbüro Leirich IBL - Schwerin (Erschließungsplaner) hat mit der Planung/Berechnung des Versickerungsbeckens die Versickerungseignung nachgewiesen. Durch die GIG Ingenieurgeologie GmbH wurde ein geologisches Gutachten erstellt, welches die im Baufeld anstehenden Böden untersucht hat. Im Sohlbereich des Versickerungsbeckens stehen meist Sande an, welche nach DWA-A 138 als versickerungsfähig anzusehen sind.

Die hier anstehenden Auffüllböden weisen keine bzw. keine relevanten Schadstoffbelastungen auf und können daher sofern sie für eine Versickerung geeignet sind im Sohlbereich des Beckens verbleiben. Lokal im Sohlbereich des Beckens anstehende Schluffe müssen teilweise ausgetauscht werden um die Versickerungsfähigkeit auf der gesamten Sohlfläche zu gewährleisten.

Der zur Zeit noch auf der Fläche befindliche Garagenkomplex wird abgetragen.

Das IBL hat die wasserrechtliche Einleitgenehmigung beantragt und nach den entsprechenden Regelwerken die Vorreinigung des anfallenden Regenwassers berechnet. Die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Einleitgenehmigung muss vor Satzungsbeschluss vorliegen.

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

Derzeit liegt im Plangebiet kein leistungsfähiges Stromnetz vor. Die Bereitstellung von Elektroenergie durch die WEMAG AG ist nach entsprechender Erschließung jedoch möglich. Die Erschließung ist separat bei der WEMAG Netz GmbH zu beantragen. Im Zuge der Planung sind Kabeltrassen und ein möglicher Trafostationsstandort (4 x 6 m) zu berücksichtigen.

Im Plangebiet und in der Ratzeburger Chaussee an das Plangebiet angrenzend befinden sich Kabelanlagen der WEMAG Netz GmbH. Diese müssen ggf. umverlegt werden. Für die geplante Erschließung sowie eine mögliche Kabelumlegung ist bei der WEMAG Netz GmbH ein separater Antrag zu stellen. Dieser Antrag sollte 12 Monate vor Baubeginn gestellt werden.

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:

Auf den Dächern der Hauptgebäude in dem Sonstigen Sondergebiet sind PV-Anlagen in einer Größenordnung zu installieren, die gewährleistet, dass durch die Nutzung von Strom aus erneuerbarer Energie (hier Sonnenenergie) der Wärme- und Kälteenergiebedarf der Hauptgebäude zu mindestens 20 % gedeckt wird. Das wird in Absprache mit den geplanten Märkten mit der Festsetzung realisiert, dass auf 30 % der Dachflächen der Hauptgebäude im SO PV-Anlagen zu installieren sind.

Fernmeldeversorgung

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

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.

Die Aufgabe bestand darin, zu untersuchen, ob der Schutz vor dem Gewerbelärm der geplanten Versorgungsmärkte an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes angemessen berücksichtigt worden ist bzw. Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Dem TÜV Nord lagen Nutzungskonzepte der Versorgungsmärkte vor, deren Ansiedlung im Plangebiet geplant ist. Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen an Immissionsorten außerhalb des Plangebietes erfolgten anhand der Regelungen und Vorgaben (Immissionsrichtwerte) in der TA Lärm, auf die in der DIN 18005-1 verwiesen wird. Des Weiteren wurden notwendige Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm (vor allem Verkehrslärm) innerhalb des Plangebietes anhand der Orientierungswerte der DIN 18005-1 geprüft.

Folgende Geräuschemissionen des Plangebietes durch Gewerbeanlagen wurden betrachtet:

- Lieferverkehr
- Be- und Entladegeräusche
- Parkplatz
- E-Ladesäulen PKW
- Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen
- Technische Anlagen

Folgende Geräuschemissionen im Plangebiet wurden betrachtet:

- Straßenverkehrslärm
- Gewerbelärm
- Sportlärm
-

Ergebnis Emissionen des Plangebietes:

Es wurden vier Immissionsorte (IO) betrachtet:

- IO 1 Ratzeburger Chaussee - Büro
- IO 2 Rosa-Luxemburg-Str. 41a - Wohnhaus
- IO 3 Rosa-Luxemburg-Str. 47 - Wohnhaus
- IO 4 Rosa-Luxemburg-Str. 42 - Wohnhaus

Den Berechnungen wurde zugrunde gelegt, dass keine Belieferung der Märkte in der Zeit von 22 bis 6 Uhr stattfindet. Das wird als immissionsschutzrechtlicher Hinweis auf den Plan aufgenommen.

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte an allen IO tags um mindestens 11 db und nachts um mindestens 4 db unterschritten werden. Im Bauantragsverfahren ist nachzuweisen, dass das Irrelevanzkriterium von 6 dB unter Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm auch an den IO 2 bis IO 4 eingehalten wird. Dies wird unter den immissionsschutzrechtlichen Hinweisen auf dem Plan aufgeführt. Es sind im Entwurf des Bebauungsplanes keine Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Ergebnis Schallschutz im Plangebiet:

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,

6. Umweltbelange

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der zum vorliegenden Bebauungsplan durchgeführten Umweltprüfung inklusive dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zusammen und ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt. Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die zur Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erforderlichen Aussagen.

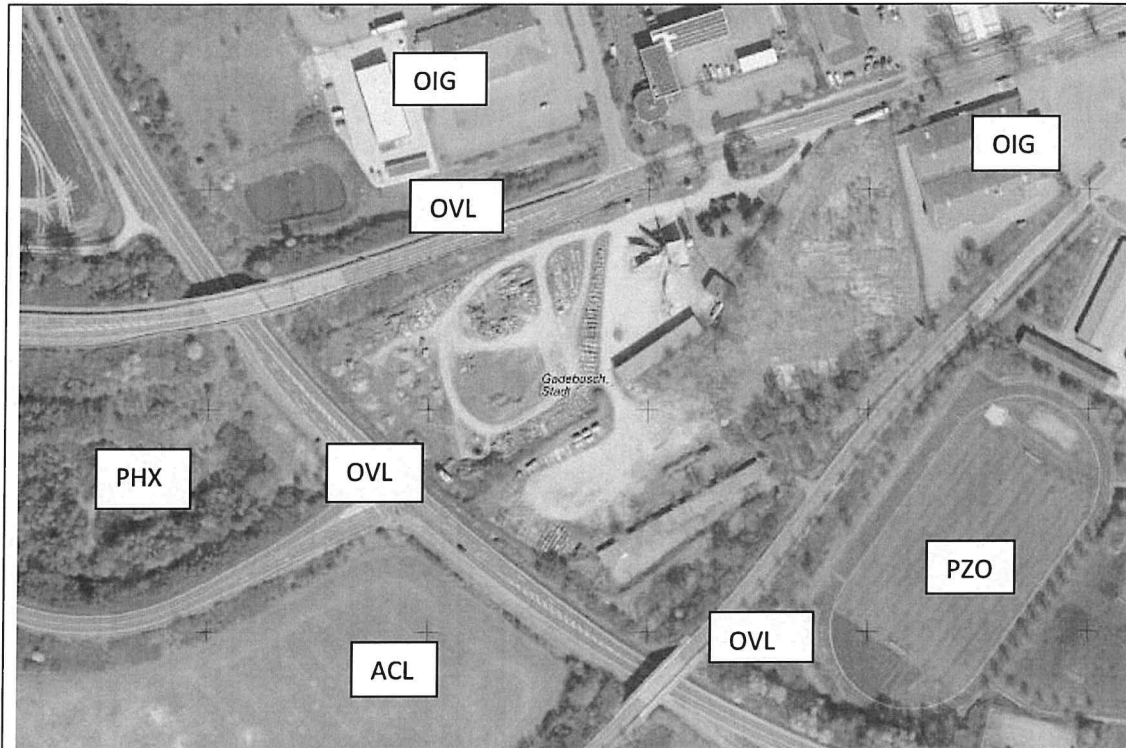


Abbildung 1 umgebende Biotoptypen (Bildquelle: GAIA MV, Abfrage vom 16.11.2021)

Im Geltungsbereich:

- Einzelbäume, auch nach § 18 NatSchAG geschützt, Straßenbäume
- Gewerbegebiet / mit Baulager inkl. befestigte Flächen
- Brache der Siedlungsflächen inkl. Garagenkomplex
- Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten / Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- Ruderale Staudenflur frischer Standorte

Angrenzend:

- Norden: OVL Landesstraße L041 mit BBA (keine aufgelöste Allee / BAS) und OIG Gewerbegebiet
- Osten: OVL Landesstraße L041 mit BRR und PZO Sportplatz (inkl. versiegelter Flächen) / OIG (REWE)
- Süden: OVL B104 und OVL Landesstraße mit BRR
- Westen OVL B104 und ACL Acker / PHX Verkehrsgrün in Auffahrt B104/208

Der zu überplanende Standort wird, inkl. der ehemaligen Abbaugrube, seit mind. 1991 als Gewerbestandort / Garagenkomplex genutzt. Die Gehölze aus überwiegend einheimischen Arten befinden sich innerhalb der Strukturen und entsprechen damit nicht einer Definition Feldgehölz.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen i.S.d. des BBodSchG oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises darüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der Zuordnungswert Z0 der LAGA einzuhalten.

Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und, soweit im Umfang möglich, zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut oder mit anderem Oberboden überschüttet wird.

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o. dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.

Abtragsmaterialien sind nach LAGA M20 mit Probennahme nach LAGA PN98 bzw. der Nachfolgeregelung EBV zu deklarieren. Der Verbleib von Abtragsmaterialien ist auf Anforderung, spätestens aber 3 Monate nach Nutzungsbeginn, nachzuweisen.

Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sind zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen herzustellen.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Beim Ausbau von mineralischen Baustoffen und beim Einbau von Recyclingmaterial oder Unterboden ist die Ersatzbaustoffverordnung zu berücksichtigen.

Eine Nachtanlieferung durch LKW in das Sonstige Sondergebiet ist im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nicht zulässig. Dieser Hinweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u. a. Abwasser darf ungereinigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt. Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG M-V herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1 Wertstufenermittlung

Biotop	Fläche	Wertstufe	Biotopwert
O	829,63	0	0
OBS/RHU	1021,49	2	3
OSM	3475,23	0	1
OVL	1537,48	0	0
OVP	1325,06	0	0
OVP/RHU	5217,29	0	0
OVP/RHU	579,7	2	3
OVU	2743,70	0	1
OVU/PEU	205,19	1	1,5
PEG	1114,76	1	1,5
PER	83,43	0	1
PSJ	563,32	1	1,5
PHX	13,33	1	1,5
PWX/PHX	315,68	2	3
PWX	2658,01	2	3
RHU	1995,23	2	3

Stadt Gadebusch, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“,
Teilbereich 1 - Satzungsbeschluss

Tabelle 2 Flächenbilanz

Biotop	Fläche	Ver- siegelung SO	Ver- siegelung 80%	un- versiegelt 20%	unver- siegelt sonstige	Ent- siegelung
O	829,63	498	398,4	99,6	0	331,63
OBS/RHU	1021,49	959,10	767,28	191,82	62,39	
OSM	3475,23	2542,98	2034,38	508,5956	932,25	
OVL	1537,48	1537,48	1229,98	307,496		
OVP	1325,06	1103,68	882,941	220,7352		221,38
<u>OVP/RHU</u>	5217,29	5204,22	4163,38	1040,844		13,07
<u>OVP/RHU</u>	579,7	578,25	462,6	115,65		1,45
OVU	2743,7	2148,97	1719,18	429,7941	594,73	
OVU/PEU	205,19	80,49	64,3905	16,09764	124,70	
PEG	1114,76	1114,76	891,808	222,952		
PER	83,43	83,43	66,744	16,686		
PSJ	563,32	563,32	450,656	112,664		
PHX	13,33	13,33	10,664	2,666		
PWX/PHX	315,68	315,68	252,544	63,136		
PWX	2658,01	2325,92	1860,74	465,1838	332,09	
RHU	1995,23	1675,62	1340,5	335,1247	319,61	
	23678,53	20745,2	16596,2	4149,045	2365,77	567,5341

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 3 Lagefaktoren

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen* / zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biotoptyps, dem Biotopwert des Biotoptyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 5 Funktionsbeeinträchtigung von (Wert-) Biotopen

Biototyp	Fläche [m²] des be- troffenen Bi- ototyps	Bio- top- wert	Wirk- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchti- gung [m² EFÄ]
----------	--	----------------------	-----------------	---

Keine

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Für die Gemeinbedarfsfläche und Sondergebietsflächen wird mit einer GRZ von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gerechnet. Berechnet wird nur die zusätzliche Versiegelung.

Tabelle 6 Versiegelung

Biotop	überbaute Fläche in m² hier GR	Zuschlag für Teil-/ Vollver- siegelung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
OBS/RHU	767,28	0,5	383,64
OSM	2.034,38	0,5	1.017,19
OVP/RHU	462,60	0,5	231,30
OVU	1.719,18	0,5	859,59
OVU/PEU	64,39	0,5	32,20
PEG	891,81	0,5	445,90
PER	66,74	0,5	33,37
PSJ	450,66	0,5	225,33
PHX	10,66	0,5	5,33
PWX/PHX	252,54	0,5	126,27
PWX	1.860,74	0,5	930,37
RHU	1.340,50	0,5	670,25
	9.921,48		4.960,74

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

4.3 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Keiner

4.4 Entsiegelungszuschlag

keiner

4.5 Lagezuschlag

keiner

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Es sind Störquellen einzustellen.

5. Gesamtbilanzierung

Zuordnung	EFÄ	KFÄ	Bilanz
	26.603,93		-26.603,93

Im Ökokonto „Ackerumwandlung in extensives Grünland am Roggendorfer Moor“ sind 26.604 KFÄ vorhanden.

Die Reservierungsbestätigung liegt vor. Der Vertrag hat vor Satzungsbeschluss vorzuliegen und ist der uNB vorzulegen.

Der Eingriff ist ausgeglichen.

6.4 Baumschutz

Allgemein

Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Bau-maßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Erdarbeiten, Ablagerungen (z. B. Bau- bzw. Erdmaterial) u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Fällungen von nach §§ 18;19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde. Der Ersatz ist entsprechend Baumschutzkompensationersatz vom 15.10.2007 Anlage 1 zu berechnen (STU <150 cm = 1:1; STU 1,50- >250 cm = 1:2; <250 cm = 1:3).¹

Begründung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind die geplanten baulichen Entwicklungen der Stadt Gadebusch auf der Fläche des ehemaligen Mischwerkes im Südwesten der Ortslage.

Die ursprüngliche Planungsabsicht der Stadt bestand darin, auf den brachliegenden Flächen die Neuerrichtung eines Verbrauchermarktes, eines Lebensmitteldiscounters (Sondergebiet) sowie eines Verwaltungsgebäudes der Polizei (Gemeinbedarfsfläche) zu realisieren. Damit soll einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet sowie den Anforderungen der Polizei an dringend benötigte Verwaltungsräume Rechnung getragen werden. Im wei-

¹ Baumschutzkompensationserlass - Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0

Stadt Gadebusch, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28
 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“,
 Teilbereich 1 - Satzungsbeschluss

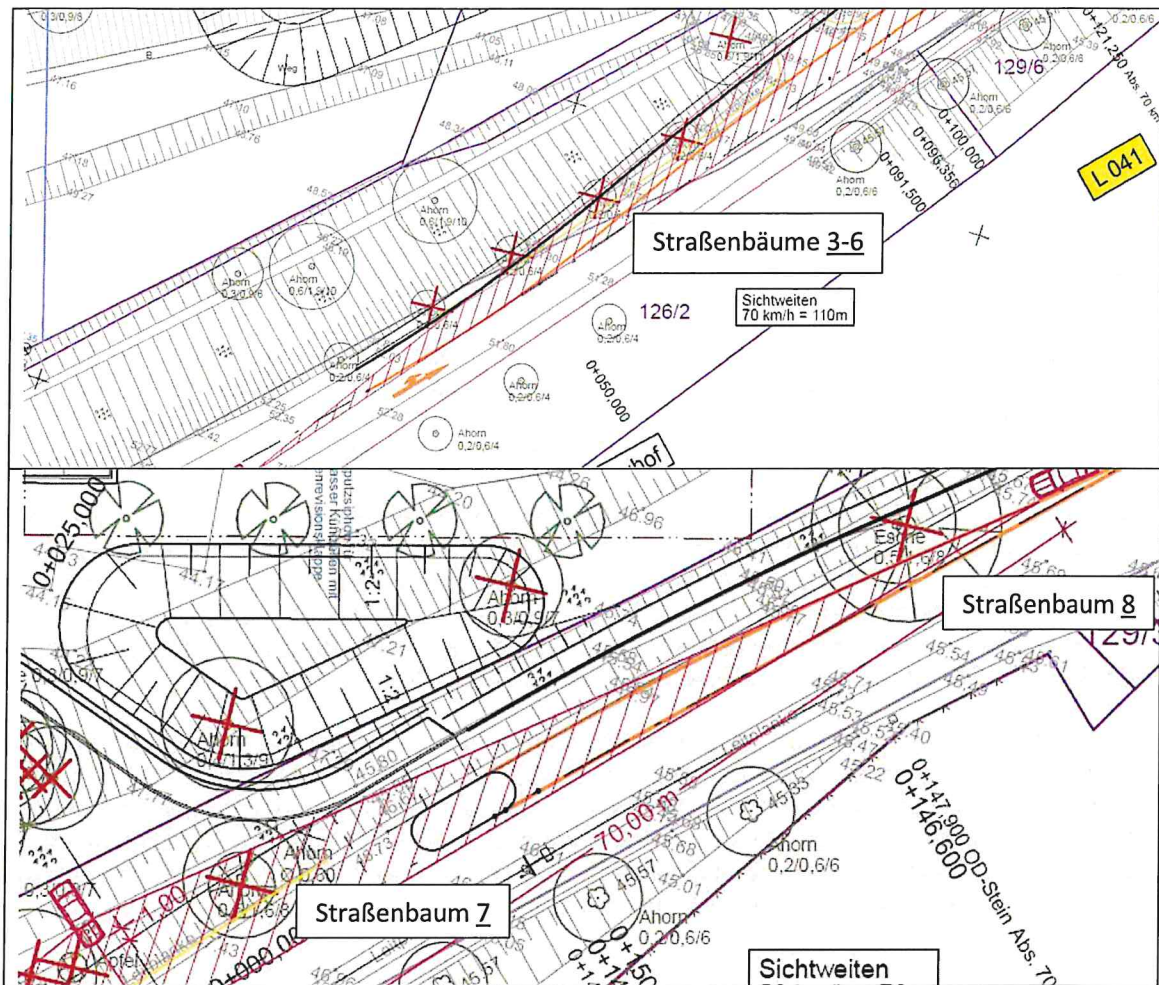
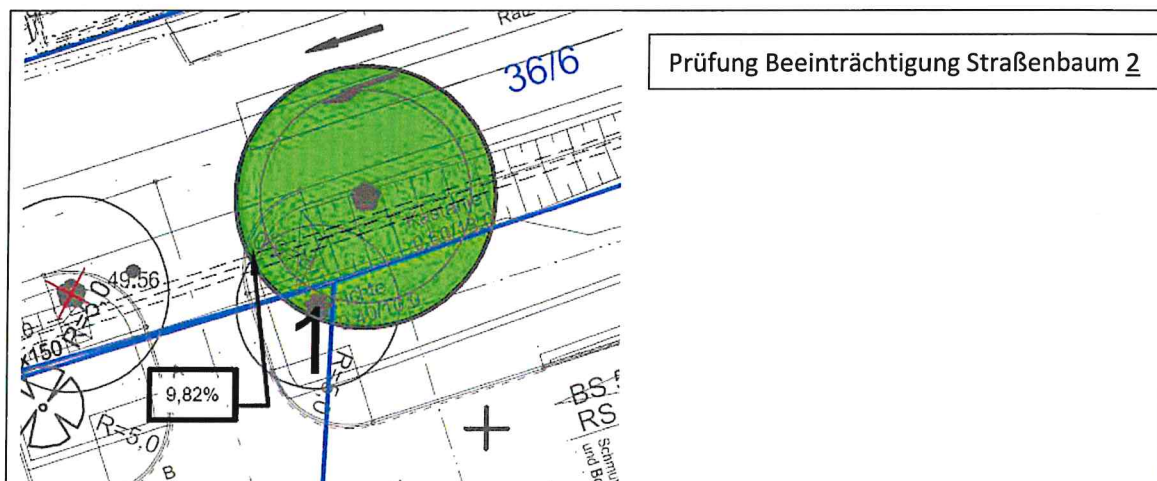


Abbildung 4 Straßenbäume Rodung, Quelle Auszug Lageplan Sichtweiten IBI Schwerin 06/22

Die L041 erhält im Bereich der südöstlichen Zufahrt eine Linksabbiegespur nach RAL. Hier erfolgt auch der Ver- und Entsorgungsverkehr für die Markteinrichtungen. Die Fußgänger und Radfahrer erhalten mittig der Fahrbahn der L041 eine Überquerungshilfe im Bereich der der Linksabbiegespur gegenüberliegenden Sperrfläche. Der Garagenkomplex wird im Zuge der Baumaßnahmen rückgebaut. Damit fällt die derzeitige Zufahrt weg.



Für die Rodung von 7 Stk. nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen / Alleenerlass zu bewertenden Bäumen sind 7 Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und für 14 Bäume, die nicht materiell ersetzt werden, sind 5.600,00 € an den Landkreis (gesonderte Zahlungsaufforderung) zu zahlen.

Für die Beeinträchtigung von 1 Stk. nach Alleenerlass zu bewertenden Bäumen ist aufgerundet 1 Laubbaum in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Einzelbäume

Im Geltungsbereich sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume vorhanden. Die Bäume sollen überwiegend gerodet werden.

Für Baumgruppen bzw. für Einzelbäume (als Biotoptyp) besteht eine Kompensationspflicht nach § 12 Abs. 1 Nr. 8 NatSchAG M-V, wenn sie im Rahmen größerer Vorhaben, wie bei der Bauleitplanung, gefällt werden müssen (vergleiche dazu Punkt 1.1 des Baumschutzkompensationserlass). Mit dem Inkrafttreten des Baumschutzkompensationserlasses trat die Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ hinsichtlich der Biotoptypen Nummern 2.5 bis 2.7 außer Kraft. Der Ausgleich für Bäume richtet sich nach Punkt 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses nach dessen Anlage 1. Danach ist für Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm bis 150 cm, unabhängig von Ihrem Schutzstatus, ein Ausgleich im Verhältnis 1: 1 zu pflanzen. Dies gilt nicht für Siedlungsgehölze 13.1 /13.2. Hier sind allerdings die Einzelbäume nach § 18 gesondert zu betrachten.

Die Rodung für geschützte Bäume ist in einem gesonderten Antrag zu beantragen.

Stadt Gadebusch, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28
 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“,
 Teilbereich 1 - Satzungsbeschluss

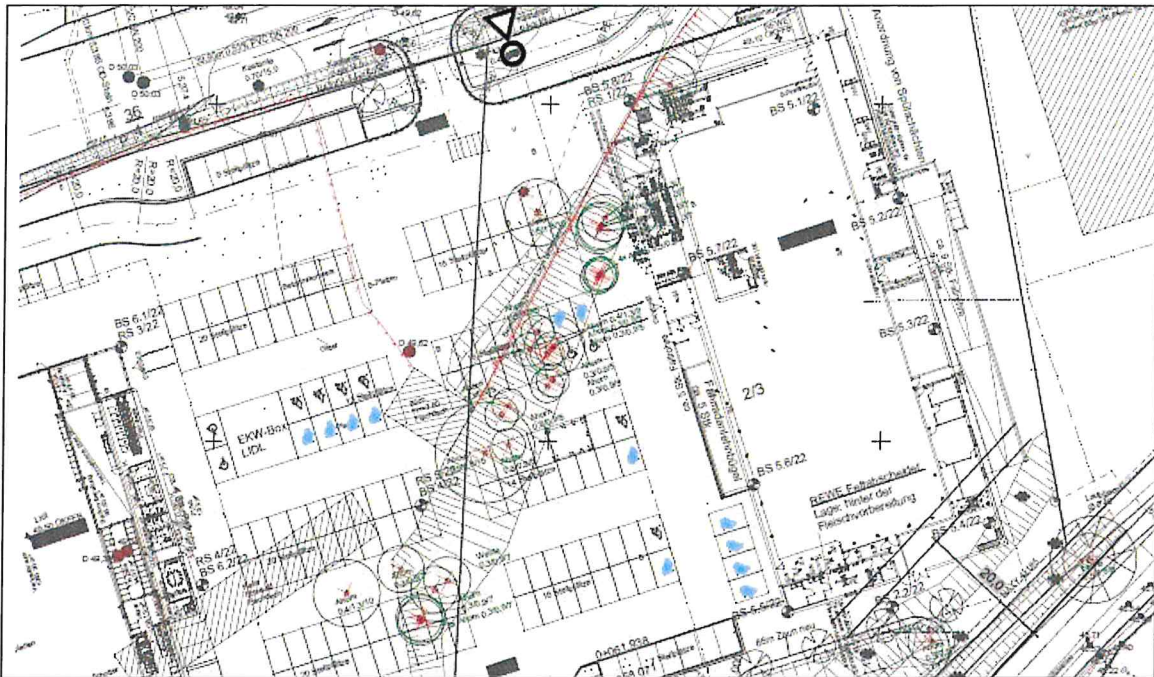


Abbildung 7 Bäume Teil 1 (Quelle: Vermessungsbüro Apolony – Verschnitt mit Erschließungsplanung)

Tabelle 12 Einzelbaumliste Teil 1

Baum Nr.	Baum	Stamm- durch- messer in cm	Stamm- umfang in cm	Kronen- durch- messer in m	Rodung	Beein- träch- tigung	Ersatz	monetärer Ersatz
1	Fichte	40	125,6	10	x		1	
2	Ahorn	50	157	8	x		1	1
3	Kiefer	50	157	10	x		1	1
4	Ahorn	40	125,6	7	x		1	
5	Ahorn 3stämmig	75	235,5	8	x		1	1
6	Ahorn 3stämmig	75	235,5	8	x		1	1
7	Ahorn 3stämmig	75	235,5	5	x		1	1
8	Ahorn 5stämmig	90	282,6	10	x		1	2
9	Ahorn	90	282,6	15	x		1	2
10	Ahorn	40	125,6	10	x		1	
11	Ahorn 3stämmig	90	282,6	5	x		1	1

Stadt Gadebusch, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“,
Teilbereich 1 - Satzungsbeschluss

Tabelle 13 Einzelbaumliste Teil 2

Baum Nr.	Baum	Stamm- durch- messer in cm	Stamm- umfang in cm	Kronen- durch- messer in m	Rodung	Beein- träch- tigung	Ersatz	monetärer Ersatz
12	Pappel	50	157	8	x		1	1
13	Weide	40	125,6	5	x		1	
14	Ahorn	40	125,6	9	x		1	
15	Weide	35	109,9	7	x		1	
16	Weide	35	109,9	7	x		1	
17	Weide	35	109,9	7	x		1	
18	Ahorn	60	188,4	11	x		1	1
19	Ahorn	40	125,6	7	x		1	
20	Ahorn	35	109,9	7	x		1	
21	Ahorn	40	125,6	7	x		1	
22	Ahorn	40	125,6	7	x		1	
23	Ahorn	60	188,4	7	x		1	1
24	Weide	35	109,9	7	x		1	
25	Weide	35	109,9	7	x		1	
26	Weide	35	109,9	7	x		1	
27	Weide	35	109,9	7	x		1	
28	Weide	35	109,9	7	x		1	
29	Weide	35	109,9	7	x		1	
30	Ahorn	35	109,9	7	x		1	
31	Ahorn	40	125,6	9	x		1	
32	Obst	40	125,6	9	x		1	
	Gesamt						32	13

Für die Rodung von 32 Stk. überwiegend nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind 32 Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm (STU 14-16 cm in der freien Landschaft) als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und für 13 Bäume, die nicht materiell ersetzt werden, sind 5.200,00 € an den Landkreis (gesonderte Zahlungsaufforderung) zu zahlen.

Als Pflanzstandorte ist im B-Plangebiet, wie in der Planzeichnung festgesetzt die Baumreihe mit 13 Bäumen (8 nach Alleenerlass und 5 nach Baumkompensation, STU 16-18 cm) im B-Plangebiet und eine Pflanzung von 27 Stk. (STU 14-16 cm) in der Feldflur vorgesehen.

Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Fraxinus ornus	Blumenesche (kein Eschensterben)
Robinia pseudoacacia `Semperflorens`	(Robinie (Nachblüte im September
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tetradium danielli	(Euodia) Bienenbaum
Tilia henryana	Heinrichs Linde (nur 1Stk.)

6.5 Maßnahmenbeschreibung

Anpflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im B-Plangebiet ist, wie in der Planzeichnung festgesetzt, eine Baumreihe mit 13 Bäumen (8 nach Alleenerlass und 5 nach Baumkompensation in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet:

Als Ausgleich werden in der Landschaftszone 4, Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte dem Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ (Teilbereich 1) der Stadt Gadebusch vom Ökokonto „Ackerumwandlung in extensives Grünland am Roggendorfer Moor“ 26.604 KFÄ dem Vorhaben zugeordnet. Der Vertrag hat vor Satzungsbeschluss vorzuliegen und ist der uNB vorzulegen.

Baumersatzpflanzungen (gesonderter Antrag

Für die Rodung von 7 Stk. nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen / Alleenerlass zu bewertenden Bäumen sind 7 Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und für 14 Bäume, die nicht materiell ersetzt werden, sind 5.600,00 € an den Landkreis (gesonderte Zahlungsaufforderung) zu zahlen.

Für die Beeinträchtigung von 1 Stk. nach Alleenerlass zu bewertenden Bäumen aufgerundet 1 Laubbaum in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

Zusammenfassung Ersatz Pflanzung / Zahlung

Straßenbäume	7/14
Beeinträchtigung	1/0
Einzelbäume	32/13
Summe:	40 / 27
Ausgleichspflanzung	13 im Gebiet 27 in der Feldflur

Für die Rodung von 32 Stk. überwiegend nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind 32 Laubbäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm (STU 14-16 cm in der freien Landschaft) als Ersatzmaßnahme zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und für 13 Bäume, die nicht materiell ersetzt werden, sind 5.200,00 € an den Landkreis (gesonderte Zahlungsaufforderung) zu zahlen.

In der Gemarkung Gadebusch, Flur 7, Flurstück 10/2 tlw. sind als Baumersatz auf einer Länge von 174 m mit einem Pflanzabstand von ca. 6,5 m mit ca. 5 m Abstand zur Flurstücksgrenze (Breite Flurstück 10 m) 27 bienenfreundliche Klimabäume (13 x 2 Stk. / 1 x 1Stk.) zu pflanzen,

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 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),

Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Teilbereich 1

Stand: Endfassung Oktober 2022

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	17
4	Schutzgebiete	18
5	Zusätzliche Angaben.....	18
5.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	18
	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.....	19

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

- 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 Gewässer-eigenschaften 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, ortsnahe 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).

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

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.

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. 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) und Bäume im Straßenraum Rodungsantrag	Nein
Gewässerschutzstreifen, Gewässerrandstreifen und Waldabstand	Nein, nicht betroffen Nein, nicht betroffen Nein, nicht betroffen	§ 29 NatSchAG M-V § 38 WHG § 20 LWaldG
Wald	Nein, nicht betroffen 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. Im Geltungsbereich sind • BBA Einzelbäume • OIG / OSS Gewerbegebiet / Bauschutt / Baulager inkl. OVP befestigte Flächen • OBV Brache der Verkehrs- und Industrieflächen inkl. Garagenkomplex • PHX Siedlungsgebüsch heimische Arten • RHU Ruderale Staudenflur frischer Standorte Angrenzend: • Norden: OVL Landesstraße L041 mit BBA (keine aufgelöste Allee / BAS) und OIG Gewerbegebiet	

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 Flussgebietseinheit (WRRL): 9610 Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit	
Klima und Luft	Ja, Klima / Luft können im lokalen Maßstab durch Verdichtung der Siedlungsfläche betroffen sein - maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen - geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, lokale, teilweise temporäre Emissionen von Stäuben resultieren v. a. aus der landwirtschaftlichen Düngung und Bodenbearbeitung. - Die im Untersuchungsraum vorhandene geringe Reliefenergie und die fehlenden Waldflächen lassen Kaltluftströmungen nicht erwarten. - unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 630.0 mm/a Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung	
Klimaschutz	- Die Gemeinde hat ein Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Gadebusch (ohne Datum) zur Bekämpfung der Folgen des Klimawandels erarbeitet. - Der ÖPNV besitzt eine relevante Bedeutung (Bahn / Anschluss Nahverkehr Schwerin / Rehna / Lübeck / Wismar)	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen sind: 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. 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. Ja, der B-Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die folgenden Bereich betreffen: Landschaftsbildraum: IV 2 - 20 Ackerlandschaft westlich der Radegastniederung (106), Landschaftsbildbewertung: mittel bis hoch Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die Bebauung im Nahbereich der Neubaugebiete / des Gewerbegebietes / der Ortsumgebungsstraße. Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Landschaftsraum mit insgesamt mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtlich Vorbelastungen durch benachbarte Bebauung Landschaftszone 4 Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte	
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: 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). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des	

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.	
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 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 Landschaftsteile, Geschützte Biotop / Geotope, Alleen und Baumreihen)	keine positiven Auswirkungen, da Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes

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 Biotop / 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. Am Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. Kronentrauschutzraum 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 Fläche	Teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich der Bauflächen. Verdichtungen und damit teilweise Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen 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. Bei ordnungsgemäßen Betrieb, Überwachung geringer Verschmutzung des Oberflächenwassers keine schädliche Verunreinigung des Grundwassers.	Ja
Klima und Luft Klimaschutz	Lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Verdichtung von Siedlungsfläche. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Siehe auch unter Vermeidung von Emissionen. 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. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. 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 geschützte Arten sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Nein

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 aufgrund der fehlenden Vorflut vorliegend.
- Stoffeinträge (hohe Sensibilität der Bauflächen 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 Versickerungsfähigkeit 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 schützen,
- 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 grenzüberschreitenden 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	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanooides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch-/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen / Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecken/Gebüsche/Waldränder/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore

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 Vogel Lebensräumen 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.

- Baugrundbeurteilung, GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie mbH, Stralendorf, 29.03.2022
- Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Rostock, 23.06.2022
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen, 01.07.2022

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 Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,3 ha als Sonstiges Sondergebiet und als Fläche für den Gemeinbedarf 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 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 Arten-

TEILBEREICH 2

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind die geplanten baulichen Entwicklungen der Stadt Gadebusch auf der Fläche des ehemaligen Mischwerkes im Südwesten der Ortslage.

Die ursprüngliche Planungsabsicht der Stadt bestand darin, auf den brachliegenden Flächen die Neuerrichtung eines Verbrauchermarktes, eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Verwaltungsgebäudes der Polizei zu realisieren. Damit sollte einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet sowie den Anforderungen der Polizei an dringend benötigte Verwaltungsräume Rechnung getragen werden. Im weiteren Planungsverlauf zum Vorentwurf beabsichtigte die Stadt, auf der Fläche neben der Polizei auch die Rettungswache anzusiedeln, die ebenfalls neue räumliche Bedingungen benötigt. Die Stadt Gadebusch setzte im Vorentwurf ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Verwaltung“, in dem die Planvorhaben zulässig sind, fest.

1.2 Teilbereich 1 und 2

Die Stadt Gadebusch konnte im Laufe der Vorentwurfs- und Behördenbeteiligungsphase nicht die nötigen Informationen für die Gemeinbedarfsfläche, die insbesondere für die Berechnung der Versickerungsflächen, die Lage der Gebäude, die Zuwegung und das Schallschutzgutachten notwendig gewesen wären, in Erfahrung bringen. Die Stadt hatte ein großes Interesse, die Planung für den Bau der Versorgungsmärkte im vorgesehenen Zeitrahmen durchzuführen und damit Baurecht zu erlangen. Es ist daher mit sämtlichen Beteiligten die Entscheidung getroffen und mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt worden, den Bebauungsplan in zwei Teilbereiche zu gliedern. Das Verfahren wurde mit dem Teilbereich 1 (Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“) fortgesetzt. Nach der Behörden-, TÖB- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf wurde der Abwägungsbeschluss gefasst und die Endfassung erarbeitet. Der Satzungsbeschluss ist nach Fertigstellung beider Teilbereiche zu fassen. Der Teilbereich 2 ist die Gemeinbedarfsfläche „Verwaltung“, auf der perspektivisch die Gebäude der Polizei und der Rettungswache Baurecht erlangen sollen. Die Stadt kennzeichnete vorerst in dem Teilbereich 2 ihre Planungsabsicht mit einer grauen Signatur für die Gemeinbedarfsfläche und beabsichtigte die Planung zum Teilbereich 2 fortzusetzen, sobald die Voraussetzungen dafür gegeben waren.

Die Planung für den Teilbereich 2 wurde parallel fortgeführt.

1.3 Verfahren und Planungsgrundlagen

Der Hauptausschuss der Stadt Gadebusch hat in seiner Sitzung am 07.06.2004 als Eilentscheidung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 für das Gebiet „Alte Mischanlage, Ratzeburger Chaussee“ (Beschluss 18/2004) gefasst. Am 18.10.2004 erfolgte die nachträgliche Genehmigung durch die Stadtvertretung. Das Plangebiet umfasste die Flurstücke 2/1, 3/2 und 3/4 der Gemarkung Bauhof, Flur 2. Die Planfläche war als Gewerbefläche vorgesehen. Gleichzeitig wurde für das Gebiet eine Veränderungssperre beschlossen.

Am 22.02.2021 wurde der o. g. Beschluss durch die Stadtvertretung Gadebusch aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Bezeichnung wurde entsprechend dem neuen Planungsziel geändert in „Sondergebiet für Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, vom 30.03.2021. Er basiert auf dem Höhensystem DHHN 2016 (NHN).

Der Bebauungsplan Nr. 28 besteht aus

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung einschließlich Umweltbericht beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

Anlagen zum Bebauungsplan, Teilbereich 2, sind:

Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Rostock, 19.07.2023

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.

1.4 Rechtsgrundlagen

Für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147),
- 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).

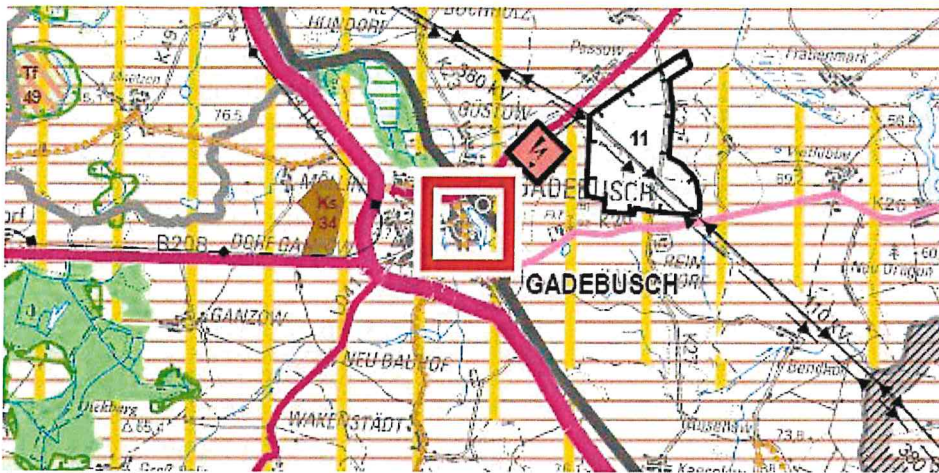
2. Vorgaben übergeordneter Planungen

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. Gadebusch liegt in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die Siedlungsentwicklung ist auf die zentralen Orte, hier auf Innenentwicklungspotenziale und



Auszug RREP WM von 2011

Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg (AfRL WM), Teilbereich 2, Vorentwurf und Entwurf

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde durch das AfRL WM nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß RREP WM, LEP M-V und Landesplanungsgesetz M-V (LPIG M-V) bewertet.

In der Stellungnahme wird die Stadt aufgefordert, sich mit dem Punkt 4.1 (4) RREP, der sich auf die gewerblichen Siedlungsflächen in den Zentralen Orten bezieht, auseinanderzusetzen. Zum Wegfall einer Gewerblichen Baufläche wägt die Stadt Gadebusch folgendermaßen ab:

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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 wurde durch das AfRL WM nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß RREP WM, LEP M-V und Landesplanungsgesetz M-V (LPIG M-V) bewertet:

Der Stadt Gadebusch wird gemäß Programmsatz 3.2.2(1) Z RREP WM die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Diese sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden (vgl. Programmsatz 3.2.2 (2) RREP WM). Mit der Ansiedlung einer Rettungswache und eines Verwaltungsgebäudes für die Polizei kommt die Stadt ihrer Funktion als Grundzentrum nach. Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Gesamtgeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 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.

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

Es werden die Flurstücke 2/2, 2/4, 2/5, 3/1, 3/6 teilw., 3/12, 3/13 teilw., 3/14 teilw., 3/15, 36/4, 36/5, 36/6 teilw. und 5/3 teilw. der Flur 2, Gemarkung Bauhof, überplant. Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen (Bebauung und Erschließung) erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden. Es gibt geringfügige Erweiterungen im Norden und Süden für die Verkehrsflächen.

Die überplanten Flurstücke befinden sich bis auf die öffentlichen Verkehrsflächen in Privateigentum und für o. g. zusätzliche Flächen in Landeseigentum.

Teilbereich 2

Der Teilbereich 2 umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Bauhof:

3/6 teilw.,
3/12,
3/13 teilw.,
3/14 teilw.
36/6 teilw..

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

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.

4. Planinhalt Teilbereich 2

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsziele im Plangebiet geschaffen werden. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Im Vorentwurf wurde in dem Gesamtgeltungsbereich ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger

Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird in der Gemeinbedarfsfläche gemäß § 18 BauNVO die Firsthöhe mit maximal 13,00 m über dem unteren Höhenbezugspunkt festgesetzt. Als unterer Höhenbezugspunkt wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) festgesetzt, die in der parallel erfolgten Erschließungsplanung vorgeschlagen und für die Berechnung angesetzt wurde.

Für die Verwaltungsgebäude der Rettungswache und der Polizei wird festgesetzt:

- OKFF 48,10 DHHN 2016.

Zusätzlich wird die Anzahl der Vollgeschosse in der Gemeinbedarfsfläche mit III als Höchstmaß festgesetzt. Drei Vollgeschosse sind notwendig, um funktionale Gebäude mit ausreichend Hauptnutzfläche für die Verwaltung zu schaffen. Da die Stadt über die Konzepte der zukünftigen Nutzer informiert ist, ergibt sich diese Festsetzung. Aufgrund der Lage am Stadtrand, in zukünftiger Nachbarschaft zu zwei Gebäuden des großflächigen Einzelhandels und südlich angrenzend an ein Gewerbegebiet wird die Firsthöhe und Geschossigkeit von der Stadt als sich einfügend bewertet.

Ein Überschreiten der maximal zulässigen Firsthöhe durch jegliche Art von Dachaufbauten, ist im Teilbereich 2 nicht zulässig. Die geplanten PV-Anlagen werden aufgrund ihrer Größe und Neigung die Firsthöhen nicht überschreiten. Gleiches gilt für sonstige technische Anlagen.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Durch Festsetzung der Bauweise können die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken im Hinblick auf den seitlichen Grenzabstand, die Hausform und die Länge der Gebäude gesteuert werden.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Es gelten die Abstandsvorschriften der LBauO M-V.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch eine Baugrenze nach § 23 Abs. 1 BauNVO definiert, die von Gebäuden oder Gebäudeteilen nicht überschritten werden darf. Die Baugrenzen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach LBauO M-V einzuhalten.

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.

4.4 Anbauverbotszonen

Gemäß § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz M-V (StrWG-MV) dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen i.S.d. Landesbauordnung M-V an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung stehen diesen baulichen Anlagen gleich. Die sogenannte Anbauverbotszone ist eine nachrichtliche Übernahme nach StrWG-MV und wird daher gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme in der Legende zur Planzeichnung dargestellt.

Abwägung der Stadt zu 1.:

Die räumliche Trennung zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem Sonstigen Sondergebiet besteht nach wie vor. Die Zufahrt von der B 104 wird für Marktbesucher nicht möglich sein. Das wird durch eine Schrankenanlage gewährleistet, die nur den Nutzern der Gemeinbedarfsfläche die Zu- und Ausfahrt erlaubt. Diese Einschränkung für den öffentlichen Verkehr wird im Erschließungsvertrag geregelt. Die genannte Maßnahme hat keinen Festsetzungscharakter für den Teil B - Text des Bebauungsplanes und wird daher in die Begründung aufgenommen.

Abwägung der Stadt zu 2.:

Die Anbindung nach Norden an die Ratzeburger Straße dient ausschließlich Einsatzfahrzeugen (Polizei-Kfz, RTW, Notarzt-Kfz) mit Sondersignalen in Richtung Gadebusch/Stadtzentrum. Eine schnelle Ausfahrt auf die Ratzeburger Straße und weiter in Richtung Stadtzentrum ist dem Auftrag der Rettungswache geschuldet und wird daher beibehalten.

Der Fahrstreifen wird entsprechend den Vorgaben des Baulastträgers der L 041 als schiefwinklige Direktanbindung an die Ratzeburger Chaussee über die Teilbereiche 1 und 2 hergestellt. Der Winkel zwischen den beiden Verkehrswegen beträgt 30,3 gon. Aufgrund der kürzeren Wegstrecke gegenüber der ursprünglichen Lösung (8 % Gefälle) entstehen im mittleren Bereich der Rampe Längsneigungen bis zu 10 % Gefälle. Im Teilbereich 1 ist die Fläche dafür mit der Festsetzung als Verkehrsfläche „reserviert“. Im Teilbereich 2 wird keine weitere Festsetzung getroffen, da im Bedarfsfall die für die Erschließung notwendigen Flächen in der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche grundsätzlich zulässig sind.

Fazit:

Die beiden geplanten Verwaltungsgebäude werden von der Bundesstraße 104 erschlossen. Eine Durchfahrmöglichkeit zu den Märkten wird durch eine Schrankenanlage, deren Errichtung im Erschließungsvertrag gesichert wird, ausgeschlossen. Richtung Ratzeburger Chaussee ist weiterhin eine Fahrspur für die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge der geplanten Rettungswache vorgesehen.

Die Zufahrt von der Bundesstraße 104 wird mit den durch das SBA vorgegebenen Radien hergestellt.

Der Fahrstreifen für die Einsatzfahrzeuge wird entsprechend den Vorgaben des Baulastträgers der L 041 als schiefwinklige Direktanbindung an die Ratzeburger Chaussee über die Teilbereiche 1 und 2 hergestellt. Die im Teilbereich 1 dafür festgesetzte Verkehrsfläche ist für die geänderte Anbindung ausreichend dimensioniert.

Die Lichtsignalanlage an dem zu erweiternden Knoten der Bundesstraßen 104 und 208 sowie der Zufahrt zum Plangebiet ist an die neue Knotengeometrie anzupassen und für die Nutzung durch Einsatzfahrzeuge technisch auszustatten, d. h. es ist eine lichtzeichengeregelte Vorrangschaltung für die Rettungsfahrzeuge bei Alarmausfahrten herzustellen, damit der Einsatz des Signalhorns in der Regel unterbleiben kann. Dies wird im Erschließungsvertrag geregelt.

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

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

Derzeit liegt im Plangebiet kein leistungsfähiges Stromnetz vor. Die Bereitstellung von Elektroenergie durch die WEMAG AG ist nach entsprechender Erschließung jedoch möglich. Die Erschließung ist separat bei der WEMAG Netz GmbH zu beantragen. Im Zuge der Planung sind Kabeltrassen und ein möglicher Trafostationsstandort (4 x 6 m) zu berücksichtigen.

Im Plangebiet und in der Ratzeburger Chaussee an das Plangebiet angrenzend befinden sich Kabelanlagen der WEMAG Netz GmbH. Diese müssen ggf. umverlegt werden. Für die geplante Erschließung sowie eine mögliche Kabelumlegung ist bei der WEMAG Netz GmbH ein separater Antrag zu stellen. Dieser Antrag sollte 12 Monate vor Baubeginn gestellt werden.

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:

Auf den Dächern der Hauptgebäude in der Fläche für den Gemeinbedarf sind PV-Anlagen in einer Größenordnung zu installieren, die gewährleistet, dass durch die Nutzung von Strom aus erneuerbarer Energie (hier Sonnenenergie) der Wärme- und Kälteenergiebedarf der Hauptgebäude zu mindestens 20 % gedeckt wird. Das wird in Absprache mit den zukünftigen Eigentümern der Verwaltungsgebäude mit der Festsetzung realisiert, dass auf 30 % der Dachflächen der Hauptgebäude in der Gemeinbedarfsfläche PV-Anlagen zu installieren sind.

Telekommunikation

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

Abfall

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

4.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO

Gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO sind Garagen und Stellplätze in allen Baugebieten zulässig, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt. 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.

Hinsichtlich der Anbauverbotszonen erfolgten Absprachen mit dem SBA Schwerin, wonach sich das Anbauverbot auf Hochbauten bezieht. Unüberdachte Stellplätze sind daher zulässig.

Die Anordnung der Stellplätze kann entsprechend der Nutzung unter Berücksichtigung der Feuerwehrezufahrten erfolgen. Es wird daher im Entwurf auf die Festsetzung von Flächen für Stellplätze verzichtet.

In der Fläche für den Gemeinbedarf ist bei Gebäuden mit Verwaltungsräumen als Hauptnutzung (z. B. Büros, Versammlungsräume) je 30 m² dieser Hauptnutzfläche 1 Stellplatz zu errichten. Mindestens sind jedoch drei Stellplätze zu schaffen.

Auswertung der Schalltechnischen Untersuchung

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom TÜV Nord, Rostock, 19.07.2023, für den Teilbereich 2 durchgeführt, die im Folgenden ausschnittsweise zitiert wird.

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.

Schallquellen außerhalb des Plangebietes Teilbereich 2:

- Straßenverkehrslärm (L 041, B104, B 208)
- Gewerbelärm (vor allem durch den großflächigen Einzelhandel Teilbereich 1)
- Sportplatz (nicht relevant)

Schallquellen innerhalb des Plangebietes Teilbereich 2:

- Fahrverkehr (inklusive Einsatzfahrten)
- Parkplätze (inklusive E-Ladesäulen)
- haustechnische Anlagen (inklusive Absauganlage)
- Waschstraße der Rettungswache
- Einsatz des Folgetonhorns (selten)

Immissionsorte:

- IO 1 Ratzeburger Chaussee 7 / Büro
- IO 2 Rosa-Luxemburg-Straße 41a / WH 1. OG
- IO 3 Rosa-Luxemburg-Straße 47 / WH 3. OG
- IO 4 Rosa-Luxemburg-Straße 42 / WH 3. OG
- IO 5 Ratzeburger Chaussee 23 / Büro 1. OG
- IO 6 Gepl. Lidl, Teilfläche 1 / Büro EG

Die prognostizierten Berechnungsergebnisse werden an Hand der Maßstäbe der DIN 18005-1/1/ bzw. der TA Lärm /2/ beurteilt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf „Verwaltung“ wird, da das Wohnen ausgeschlossen ist, in dieser Untersuchung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BAuNVO betrachtet. Diese dienen nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

Beurteilung Straßenverkehrslärm

Der Tages-Orientierungswert der DIN 18005-1, Beiblatt 1 /6/ für Verkehrslärm in einem Gewerbegebiet von 65 dB(A) wird um bis zu 3 dB überschritten. Der Nacht-Orientierungswert der DIN 18005-1, Beiblatt 1 /6/ für Verkehrslärm in einem Gewerbegebiet und der Nacht-Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV werden überschritten, jedoch aufgrund der fehlenden Wohnnutzung im Gebiet nicht weiter betrachtet. Zu schutzbedürftigen Räumen innerhalb der Verwaltungsgebäude gehören u. a. Büroräume, für die nachts nur der Schutzanspruch der Tageszeit anzusetzen ist. Im Regelfall ist für Immissionspunkte innerhalb des Teilbereiches 2, die nicht dem Schlafen dienen, ein Immissionsrichtwert Tag/Nacht = 65 dB(A) zu Grunde zu legen.

Es sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu treffen.

Beurteilung Gewerbelärm

Der vergleichsweise herangezogene Tages-Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von

Passive Schallschutzmaßnahmen

Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden aus der Summe der Teilpegel Straßenverkehrslärm und Gewerbelärm gebildet. Da durch Gewerbelärm keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind, wird gemäß dem Kapitel 4.4.5.6 der DIN 4109-2 /7/ der Tages-Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete zugrunde gelegt. Der Sportlärm wird als irrelevant eingestuft. Auf dieser Grundlage wurden für die Höhen 4 m und 13 m je eine Rasterlärmkarte (maßgeblicher Außenlärmpegel) berechnet. Auf einer Höhe von 4 m ergeben sich innerhalb der Baugrenzen maßgebliche Außenlärmpegel L_a zwischen 74 dB(A) und 70 dB(A). Im Bereich der geplanten Gebäude ergeben sich Pegel zwischen 72 dB(A) und 71 dB(A). Auf einer Höhe von 13 m ergeben sich innerhalb der Baugrenzen maßgebliche Außenlärmpegel L_a zwischen 75 dB(A) und 70 dB(A). Im Bereich des geplanten Polizeigebäudes ergeben sich Pegel zwischen 74 dB(A) und 71 dB(A). Die Rasterlärmkarten stellen im weiteren Verfahren die Schnittstelle für den Architekten dar, um den erforderlichen baulichen Schallschutz der Außenbauteile planen zu können. Es ist zu beachten, dass ohne Kenntnis der konkreten baulichen Verhältnisse aus den resultierenden Außenlärmpegeln L_a nicht auf die erforderlichen resultierenden Bauschalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile einer Fassade und demzufolge auch nicht auf die Schallschutzklassen für in Außenbauteilen vorhandene Fenster geschlossen werden kann. Hierfür bedarf es der Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumgröße sowie der konkreten Fassadengestaltung. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass im Sinne des Angebots-Bebauungsplans die Abschirmung durch die geplanten Gebäude nicht berücksichtigt wurde. Daher sei an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass an lärmabgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) reduziert werden darf.

Vorschlag für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan

Für die Aufnahme der beschriebenen passiven Schallschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden die folgenden Vorschläge unterbreitet.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich in Abhängigkeit vom Bebauungsentwurf durch die Eigenabschirmung von Gebäuden an abgewandten Fassadenseiten deutlich geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz als bei den hier vorgenommenen Berechnungen bei freier Schallausbreitung ergeben können. Es sollte daher entsprechend dem letzten Absatz des Festsetzungsvorschlages im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Nachweisführung dieser Anforderungen unter Berücksichtigung des konkreten Bebauungsentwurfes ermöglicht werden.

1. Schallschutz von Aufenthaltsräumen

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2:2018-01 zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-2:2018-01 erfüllen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) für neue Gebäude sind im Abs. 7.1 der Norm DIN 4109-1:2018 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen festgelegt. In Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach der darin genannten Gleichung (6) Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile.

Die Stadt Gadebusch vereinbart die Möglichkeit einer Einsichtnahme der DIN beim Landkreis NWM mit dem Fachbereich Bauleitplanung.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde durch Linien mit beigefügten

Altlasten

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

Eine Baugrundbeurteilung und Prüfung des Plangebietes auf Schadstoffe erfolgte 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.



Abbildung 2 Auszug Teilbereich 2 - Biototypen auf Grundlage der Vermessung

Im Geltungsbereich:

- Einzelbäume, auch nach § 18 NatSchAG geschützt
- Gewerbegebiet / mit Baulager inkl. befestigte Flächen
- Brache der Siedlungsflächen inkl. Garagenkomplex
- Siedlungsgebüsch aus heimischen Arten / Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
- Ruderales Staudenflur frischer Standorte

Der zu überplanende Standort wird, inkl. der ehemaligen Abbaugrube, seit mindestens 1991 als Gewerbebestandort / Garagenkomplex genutzt. Die Gehölze aus überwiegend einheimischen Arten befinden sich innerhalb der Strukturen und entsprechen damit nicht einer Definition Feldgehölz.

6.2 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von sonstigen Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Folgende Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind vorgesehen:

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen i.S.d. des BBodSchG oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises darüber Mitteilung zu machen.

Es ist bei allen Bodenbewegungen das Aushub- und Verfüllkonzept von GIG Ingenieurgeologie GmbH, Stralendorf, 09.06.2023, zu beachten.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und, soweit im Umfang möglich, zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut oder mit anderem Oberboden überschüttet wird.

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o. dgl. Sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.

Der Aushub sollte bei unterschiedlicher umwelttechnischer Einstufung und sofern ein Wiedereinbau außerhalb von Bauwerken geplant ist, chargenweise erfolgen, um eine unter umwelttechnischen und geotechnischen Gesichtspunkten fachgerechte Wiederverwendung der Böden bei der im Teilbereich 2 geplanten Geländemodellierung gewährleisten zu können.

Beim Aushub anfallender grober Bauschutt ist zu separieren und sollte getrennt entsorgt werden.

Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sind zur Verminderung der auf befestigten Flächen anfallenden Niederschlagsmenge mit versickerungsfähigen Bodenbelägen herzustellen.

Bei Baumaßnahmen gelten die Getrennthaltungs- und Dokumentationspflichten nach § 8 GewAbfV. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von Glas, Kunststoff, Metallen, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemischen,

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

6.3 Eingriffsbewertung

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Bilanzierung wurde nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE 2018) erarbeitet. Die Nummerierung entspricht der Nummerierung der HzE in der Neufassung von 2018.

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen..

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden. Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt. Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf). Die Ermittlung erfolgt nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs..

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten.

Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG M-V herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFA) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes..

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 3 Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Biototyp	Lage	Fläche [m²] des betroffenen Biototyps	Biotop- wert	Lage- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	80%	zusätzliche Versiegelung
O	Gebäude	173	0	0,75	0,00	138,4	
OSD	Lagerplatz	7430	0,8	0,75	4.458,00	5.944,0	5.944,0
OVL	Straße	567	0	0,75	0,00	453,6	
OVP	Versiegelte Freifläche	156	0	0,75	0,00	124,8	
OVU	unversiegelte Freifläche	322	0,8	0,75	193,20	257,6	257,6
OVU/PEU	unversiegelte Freifläche mit Spontanvegetation	998	1,5	0,75	1.122,75	798,4	798,4
PEG	Artenreicher Zierrasen	103	1,5	0,75	115,88	82,4	82,4
PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Baumarten	1116	1,5	0,75	1.255,50	892,8	892,8
PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	422	3	0,75	949,50	337,6	337,6
RHU	Ruderales Staudenflur frischer Mineralstandorte	981	3	0,75	2.207,25	784,8	784,8
	Summe	12.268,00			10.302,08	9.814,4	9.097,6

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen / Beeinträchtigungen)

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biototypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Es sind keine Biotope bis in eine Entfernung von 50 m / 200 m zu berücksichtigen bzw. Beeinträchtigungen einzustellen.

Tabelle 4 Funktionsbeeinträchtigung von (Wert-) Biotopen

Biototyp	Fläche [m²] des betroffe- nen Bio- typs	Bio- top- wert	Wirk- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchti- gung [m² EFÄ]
----------	--	----------------------	-----------------	---

Keine

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biototypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2 / 0,5 zu berücksichtigen. Die Versiegelung von teilversiegelten Flächen wird mit 0,3 bewertet.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich. Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Tabelle 8 additiver Kompensationsbedarf

Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahme [m² EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
13.450,88	0,00	13.450,88

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Es werden keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Es wird auf ein Ökokonto zurückgegriffen.

Tabelle 9 Kompensationsmaßnahme

Lage	Fläche der Maßnahme [m²]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Leistungsfaktor	Kompensationsflächenäquivalent [m² KFÄ]
keine				

4.3 Ermittlung des Kompensationsumfanges

Keiner

4.4 Entsiegelungszuschlag

keiner

4.5 Lagezuschlag

keiner

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

Es sind Störquellen einzustellen.

5. Gesamtbilanzierung

EFÄ	KFÄ	Bilanz
13.450,88	0,00	-13.450,88

Im Ökokonto „Ackerumwandlung in extensives Grünland am Roggendorfer Moor“ sind 13.451 KFÄ vorhanden.

Für Einzelbäume (als Biotoptyp) besteht eine Kompensationspflicht nach § 12 Abs. 1 Nr. 8 NatSchAG M-V, wenn sie im Rahmen größerer Vorhaben, wie bei der Bauleitplanung, gefällt werden müssen (vergleiche dazu Punkt 1.1 des Baumschutzkompensationserlasses). Mit dem Inkrafttreten des Baumschutzkompensationserlasses trat die Anlage 9 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ hinsichtlich der Biotoptypen Nummern 2.5 bis 2.7 außer Kraft. Der Ausgleich für Bäume richtet sich nach Punkt 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses nach dessen Anlage 1. Danach ist für Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm bis 150 cm, unabhängig von ihrem Schutzstatus, ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 zu pflanzen.

Dies gilt nicht für Siedlungsgehölze 13.1 / 13.2. Hier sind allerdings die Einzelbäume nach § 18 gesondert zu betrachten.

Die Rodung für geschützte Bäume ist in einem gesonderten Antrag zu beantragen.

Drei Bäume (Nr. 1 / 2 / 5) sind in der Vermessung enthalten. Drei Bäume (Nr. 3 / 4 / 6) wurden entsprechend Luftbild / Vorortbegehung nachgetragen.



Ersatzpflanzung

Die Ersatzpflanzungen erfolgen in der nicht versiegelten Grundstücksfläche. Bei einer GRZ 0,8 stehen dafür 2.453 m² zur Verfügung. Eine zeichnerische Darstellung innerhalb der Plangebietsfläche kann nicht erfolgen, da diese derzeit mit keiner Detailplanung unterlegt werden kann, also eine reine Angebotsplanung darstellt. Eine rechtliche Sicherung erfolgt im Erschließungsvertrag und durch textliche Festsetzung im B-Plan. Die zeichnerische Festsetzung erfolgt mit der jeweiligen Baugenehmigung.

Für die Rodung von 6 Stk. teilweise nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen sind 8 bienenfreundliche Klimabäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB innerhalb des Plangebietes zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine 5-jährige Pflege und Verbissschutz (Stamm und Wurzel) sind vorzusehen.

Die Verteilung der Pflanzstandorte wird entsprechend der voraussichtlichen Flächenaufteilung festgelegt. Es sind im Norden im Bereich Rettungswache 2 Bäume und im Süden im Bereich Polizei 6 Bäume zu pflanzen. Der Berechnung liegt eine Zuordnung je Baum von 1.533 m² je Plangebietsfläche zugrunde. Bei einer Aufteilung ist der Wert auf ganze Bäume zu runden bei einer Gesamtzahl von 8 Bäumen.

Pflanzliste Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 16-18 cm

Prunus avium	Vogelkirsche
Acer opalus	Italienischer Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Robinia pseudoacacia 'Semperflorens'	Robinie (Nachblüte im September)
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tetradium danielli	(Euodia) Bienenbaum
Tilia henryana	Heinrichs Linde

6.5 Maßnahmenbeschreibung

Anpflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im B-Plangebiet sind als Ersatz für die Rodung von Bäumen 8 Bäume in der Qualität Hst. 3 x v. STU 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Dem Inhalt nach Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des B-Planes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes zugeordnet und in den Hinweisen dokumentiert:

Als Ausgleich werden in der Landschaftszone 4, Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte, dem Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ (Teilbereich 2) der Stadt Gadebusch vom Ökokonto „Ackerumwandlung in extensives Grünland am Roggendorfer Moor“ 13.451 KFÄ dem Vorhaben zugeordnet. Der Vertrag hat vor Satzungsbeschluss vorzuliegen und ist der uNB vorzulegen.

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 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“, Teilbereich 2

Stand:

März 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	17
4	Schutzgebiete	18
5	Zusätzliche Angaben.....	18
5.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	18
	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.....	19

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 ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, da sich dieser auf den Geltungsbereich des B-Planes bezieht.

- 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 Gewässer-eigenschaften 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, ortsnahe 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).

Ziele der Raumordnung für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

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.

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. 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) und Bäume im Straßenraum Rodungsantrag	Nein
Gewässerschutzstreifen, Gewässerrandstreifen und Waldabstand	Nein, nicht betroffen Nein, nicht betroffen Nein, nicht betroffen	§ 29 NatSchAG M-V § 38 WHG § 20 LWaldG
Wald	Nein, nicht betroffen 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. Im Geltungsbereich sind • BBA Einzelbäume • OIG / OSS Gewerbegebiet / Bauschutt / Baulager inkl. OVP befestigte Flächen • OBV Brache der Verkehrs- und Industrieflächen inkl. Garagenkomplex • PHX Siedlungsgebüsch heimische Arten • RHU Ruderale Staudenflur frischer Standorte Angrenzend: • Norden: OVL Landesstraße L041 mit BBA (keine aufgelöste Allee / BAS) und OIG Gewerbegebiet	

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 Flussgebietseinheit (WRRL): 9610 Bewertung: großräumig betrachtet Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit	
Klima und Luft	Ja, Klima / Luft können im lokalen Maßstab durch Verdichtung der Siedlungsfläche betroffen sein - maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen - geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, lokale, teilweise temporäre Emissionen von Stäuben resultieren v. a. aus der landwirtschaftlichen Düngung und Bodenbearbeitung. - Die im Untersuchungsraum vorhandene geringe Reliefenergie und die fehlenden Waldflächen lassen Kaltluftströmungen nicht erwarten. - unkorrigierte mittlere Jahresniederschlagssumme Reihe 1971-2000: 630.0 mm/a Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung	
Klimaschutz	- Die Gemeinde hat ein Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Gadebusch (ohne Datum) zur Bekämpfung der Folgen des Klimawandels erarbeitet. - Der ÖPNV besitzt eine relevante Bedeutung (Bahn / Anschluss Nahverkehr Schwerin / Rehna / Lübeck / Wismar)	
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Ja, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen können betroffen sein: Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss. Typische Wirkungsgefüge und Wechselbeziehungen sind: 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. 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. Ja, der B-Plan kann durch Bebauung Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die folgenden Bereich betreffen: Landschaftsbildraum: IV 2 - 20 Ackerlandschaft westlich der Radegastniederung (106), Landschaftsbildbewertung: mittel bis hoch Lokal ist das Landschaftsbild geprägt durch die Bebauung im Nahbereich der Neubaugebiete / des Gewerbegebietes / der Ortsumgehungstraße. Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Landschaftsraum mit insgesamt mittlerer Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, örtlich Vorbelastungen durch benachbarte Bebauung Landschaftszone 4 Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte	
Biologische Vielfalt	Ja, biologische Vielfalt kann durch Lebensraumverlust betroffen sein: 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). Die Beurteilung der biologischen Vielfalt kann nur naturraumgebunden erfolgen und hat die natürlichen Verhältnisse sowie Einflüsse des	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Vermeidung von Emissionen	Ja, durch das Planvorhaben können Auswirkungen durch Emissionen im Rahmen der Gemeinbedarfsfläche entstehen, deren Auswirkungen untersucht wurden.	
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 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, entspricht dem LP	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 Landschaftsteile, Geschützte Biotop / Geotope, Alleen und Baumreihen)	keine positiven Auswirkungen, da Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / 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 Schutzobjekte.	Nein
Nach NatSchAG M-V, Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Im Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. Am Geltungsbereich befinden sich Schutzobjekte. 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 Fläche	Teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens und Versiegelung im Bereich der Bauflächen. Verdichtungen und damit teilweise Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen der verbleibenden unversiegelten Freiflächen 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. Bei ordnungsgemäßem Betrieb, Überwachung geringer Verschmutzung des Oberflächenwassers keine schädliche Verunreinigung des Grundwassers.	Ja
Klima und Luft Klimaschutz	Lokale Vergrößerung des kleinklimatischen Belastungsraums durch Verdichtung von Siedlungsfläche. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. Siehe auch unter Vermeidung von Emissionen. 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. Keine Beeinträchtigung lokal klimarelevanter Luftaustauschbeziehungen. 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 geschützte Arten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Lärmschutzgutachten vorliegend, es sind passive Maßnahmen notwendig Siehe bei Vermeidung von Emissionen	Nein

- Bestand: gewerbliche Nutzung / Lagernutzung (angrenzend Böden mit LAGA-Einstufungen Z0-Z1.1)

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 aufgrund der fehlenden Vorflut 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 geeignete Zwischenbegrünung helfen das Bodengefüge wieder zu stabilisieren. (Aufgrund der umfangreichen Bodenbewegungen theoretisch)
- Entwässerung / Dränwirkung / Versickerung
 - Ein schonender Umgang mit dem Boden erhält die Versickerungsfähigkeit und ist damit aktiver Gewässer und Bodenschutz. (Aufgrund der umfangreichen Bodenbewegungen theoretisch)

In Bezug auf die Beeinträchtigungen sind 2 Wirkorte einzustellen:

- Wirkort 1: die Flächenbefestigung der Bau- und Verkehrsflächen,
- Wirkort 2: unbebaute Freiflächen / Versickerungsflächen, auch hier Bereich mit umfangreichen Bodenbewegungen, überwiegend Abtrag / Bodenaustausch

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 grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten

- 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 eine 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	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch-/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen / Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecken/Gebüsche/Waldränder/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen

Die Bäume wurden im Zusammenhang mit dem separat zu stellenden Baumfällantrag untersucht.

Avifauna

Hinweis zu Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen, 01.07.2022:

Es wurde ein Fehler im o. g. Gutachten zum Gelände bzw. zur Artenbeschreibung festgestellt. Es sind keine Bahngleise vorhanden und lt. Tabelle 2 des AFB ist die Feldlerche kein Brutvogel im Plangebiet.

Ein Hinweis zur Bauzeitenregelung erfolgt im Teil B – Text.

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:

- 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 und Orientierende Altlastbewertung mit Aushub- und Verfüllkonzept, GIG, Stralendorf, 09.06.2023
- Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord, Rostock, 19.07.2023
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen, 01.07.2022

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, Teilbereich 2“ 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 wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens fortgeschrieben. Der Umweltbericht ist gleichzeitig der Umweltbericht zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, da sich diese auf den Geltungsbereich des B-Planes bezieht.

Die Stadt Gadebusch beabsichtigt, das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,6 ha als Fläche für den Gemeinbedarf 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.

Stadt Gadebusch, Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28
„Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“
Gesamtgeltungsbereich – Satzungsbeschluss

Stadt Gadebusch,

.....
Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 13,0m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

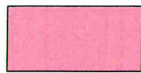
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)



Baugrenze

a abweichende Bauweise

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche/private Verkehrsflächen



Einfahrtsbereich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

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



Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



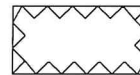
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Anforderungen an die Gestaltung

1°-30° Dachneigung

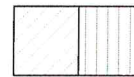
Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Anbauverbotszonen gemäß § 31 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz M/V (StrWG - M/V) und gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Darstellung ohne Normcharakter



Haupt- und Nebengebäude

Flurstücksgrenzen

2/3 Flurstücksnummer



Bemaßung



Böschung



Rodung von Bäumen

unterirdische Leitungen



künftig fortfallende Gebäude und bauliche Anlagen

Teilbereich 1

SO
Großflächiger Einzelhandel

0,8

II

a

Grundflächenzahl

Gebietscharakter

abweichende Bauweise

FH 10,0m DN 1°-30°

Dachneigung

Firsthöhe als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Teilbereich 2

0,8

III

a

Grundflächenzahl

abweichende Bauweise

FH 13,0m DN 1°-30°

Dachneigung

Firsthöhe als Höchstmaß

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

TEIL B - TEXT

TEILBEREICH 1

In Ergänzung der PLANZEICHNUNG – TEIL A – wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Es wird gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.
- 1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet sind ein Verbrauchermarkt mit maximal 1800 m² Verkaufsfläche einschließlich Fremdbäcker und Café sowie ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche einschließlich aller für den Betrieb und die Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen und Verkehrsflächen zulässig.
- 1.3 Als untergeordnete Nebenanlage ist in dem Sonstigen Sondergebiet ein freistehender Werbepylon zulässig.

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

- 2.1 Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird im Sonstigen Sondergebiet gemäß § 18 BauNVO die Firsthöhe mit maximal 10,00 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im östlichen Baufeld mit maximal 50,00 m DHHN 2016 und im westlichen Baufeld mit maximal 50,00 m DHHN 2016 festgesetzt.
- 2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch betriebstechnische Dachaufbauten, wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder PV-Anlagen nicht überschritten werden. Die Firsthöhe wird als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches definiert.
- 2.2 Der Werbepylon ist mit einer maximalen Höhe von 12,00 m zulässig. Als Höhenbezugspunkt wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im östlichen Baufeld mit maximal 50,00 m DHHN 2016 festgesetzt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

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

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

V. Hinweise

1. Denkmalschutzrechtliche Hinweise

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

2. Bodenschutzrechtliche Hinweise

- 2.1 Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen i.S.d. des BBodSchG oder Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche, festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises darüber Mitteilung zu machen.
- 2.2 Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.
- 2.3 Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu berücksichtigen. Werden Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe der Zuordnungswert Z0 der LAGA einzuhalten.
- 2.4 Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischenzulagern und, soweit im Umfang möglich, zum Wiedereinbau höhengerecht entsprechend der Ursprungsschichtung einzusetzen. Toleriert wird in Anlehnung an die DIN 19731 eine max. 20 cm mächtige Überdeckung. Eine Nutzung zum Ausgleich von Bodenbewegungen verstößt gegen den sparsamen Umgang mit Mutterboden, wenn dieser zu tief eingebaut oder mit anderem Oberboden überschüttet wird.
- 2.5 Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Fahrtrassen, Lagerflächen o. dgl. sollen auf zukünftig befestigte Flächen konzentriert werden. Werden ausnahmsweise andere Flächen während der Bauzeit als z. B. Fahrtrasse oder Lagerfläche in Anspruch genommen, sind diese gegen Schädigungen zu schützen. Baustraßen von 35 cm Mächtigkeit sind i.d.R. geeignet, um Bodenverdichtungen zu vermeiden. Für deren vollständigen Rückbau sind diese auf ausreichend überlappendem Vlies (Geotextil) herzustellen. Bei geringer Nutzung und nur mäßig feuchtem Boden können andere Schutzmaßnahmen, wie Baustraßenplatten oder Bodenschutzmatten, geprüft werden.

- 5.5 Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

6. Artenschutzrechtliche Hinweise

- 6.1 Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.
- 6.2 Eine Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar statthaft (vgl. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG). Sollten im Zuge von Gehölzrodungen dauerhaft geschützte Lebensstätten i.S.d. § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG verlorengehen, ist ein vorgezogener Ersatz vorzunehmen (CEF-Maßnahmen). Die Zerstörung der Ursprungsquartiere darf erst erfolgen, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Ersatzquartiere von entsprechenden Arten angenommen wurden (vgl. § 44 (5) Nr. 3 BNatSchG). Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, ist ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
- 6.3 Für die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude ist zeitnah vor dem Abbruch eine fachgutachterliche Bewertung vorzunehmen, ob im Zuge dessen (potenzielle) dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten geschützter Arten i.S.d. § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG verlorengehen. Ist dies nicht auszuschließen, ist ein vorgezogener Ersatz vorzunehmen (CEF-Maßnahmen). Die Zerstörung der Ursprungsquartiere darf erst erfolgen, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Ersatzquartiere von entsprechenden Arten angenommen wurden (vgl. § 44 (5) Nr. 3 BNatSchG). Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, ist ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.
- 6.4 Bau- und Abrissarbeiten sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu beschränken.
- 6.5 Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen von Fachpersonal (ökologische Baubegleitung) alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien/Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Platten usw. (Präsenzkartierung). Gefundene Tiere sind ortsnahe in sicheren Gefilden auszusetzen.
- 6.6 Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben/Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen und in sichere Gefilde zu entlassen sind.

7. Baumschutzfachliche Hinweise

- 7.1 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 Ausnahme genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis Nordwestmecklenburg).
- 7.2 Für die zu rodenden Bäume ist ein gesonderter Ausnahmeantrag für die Fällung zu stellen.
- 7.3 Für Baumbeeinträchtigungen (Zufahrten Straßenbäume) ist ein gesonderter Ausnahmeantrag zu stellen.

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

TEIL B - TEXT

TEILBEREICH 2

In Ergänzung der PLANZEICHNUNG – TEIL A – wird Folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Verwaltungsgebäude der Kommune und des Landes einschließlich aller für den Betrieb und die Bewirtschaftung erforderlichen Anlagen und Verkehrsflächen. Dazu zählen auch eventuell notwendig werdende Trafostationen.

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

- 2.1 Zur Bestimmung der Höhenlage der baulichen Anlagen wird in der Gemeinbedarfsfläche gemäß § 18 BauNVO die Firsthöhe mit maximal 13,00 m über dem unteren Höhenbezugspunkt festgesetzt. Als unterer Höhenbezugspunkt wird die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Baufeld mit maximal 48,50 m DHHN 2016 festgesetzt.
- 2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch jegliche Art von Dachaufbauten nicht überschritten werden. Die Firsthöhe wird als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Daches definiert.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

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

- 4.1 Auf mindestens 30 % der Dächer der Hauptgebäude in der Gemeinbedarfsfläche sind PV-Anlagen zu installieren.
- 4.2 Mindestens jeder dritte Stellplatz ist mit der Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität vorzurüsten, es sind jedoch gemäß GEIG mindestens zwei Ladesäulen mit jeweils zwei Ladepunkten zu errichten.

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

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

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

Im Teilbereich 2 sind für die Rodung von 6 Stk. teilweise nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen 8 bienenfreundliche Klimabäume in der Qualität Hst. 3x verpflanzt STU 16-18 cm als Ersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB innerhalb des Plangebietes zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine 5-jährige Pflege und Verbisschutz (Stamm und Wurzel) sind vorzusehen.

Die Verteilung der Pflanzstandorte wird entsprechend der künftigen Flächenaufteilung festgelegt. Es sind im Norden im Bereich Rettungswache 2 Bäume und im Süden im Bereich Polizei 6 Bäume zu pflanzen.

Pflanzliste Hochstamm 3x verpflanzt, STU 16-18 cm

Prunus avium	Vogelkirsche
Acer opalus	Italienischer Ahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Robinia pseudoacacia 'Semperflorens'	Robinie (Nachblüte im September)
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tetradium danielli	(Euodia) Bienenbaum
Tilia henryana	Heinrichs Linde

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

In der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ sind

1. die Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung von 1° - 30° auszubilden,
2. nicht freistehende Werbeanlagen nur an den Gebäudefassaden zulässig,
3. Blinklichter in Werbeanlagen und sich drehende Werbeanlagen ausgeschlossen.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Verstöße können mit einem Bußgeld geahndet werden.

V. Hinweise

1. Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde oder Fundstellen entdeckt werden. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie

3. Abfallrechtliche Hinweise

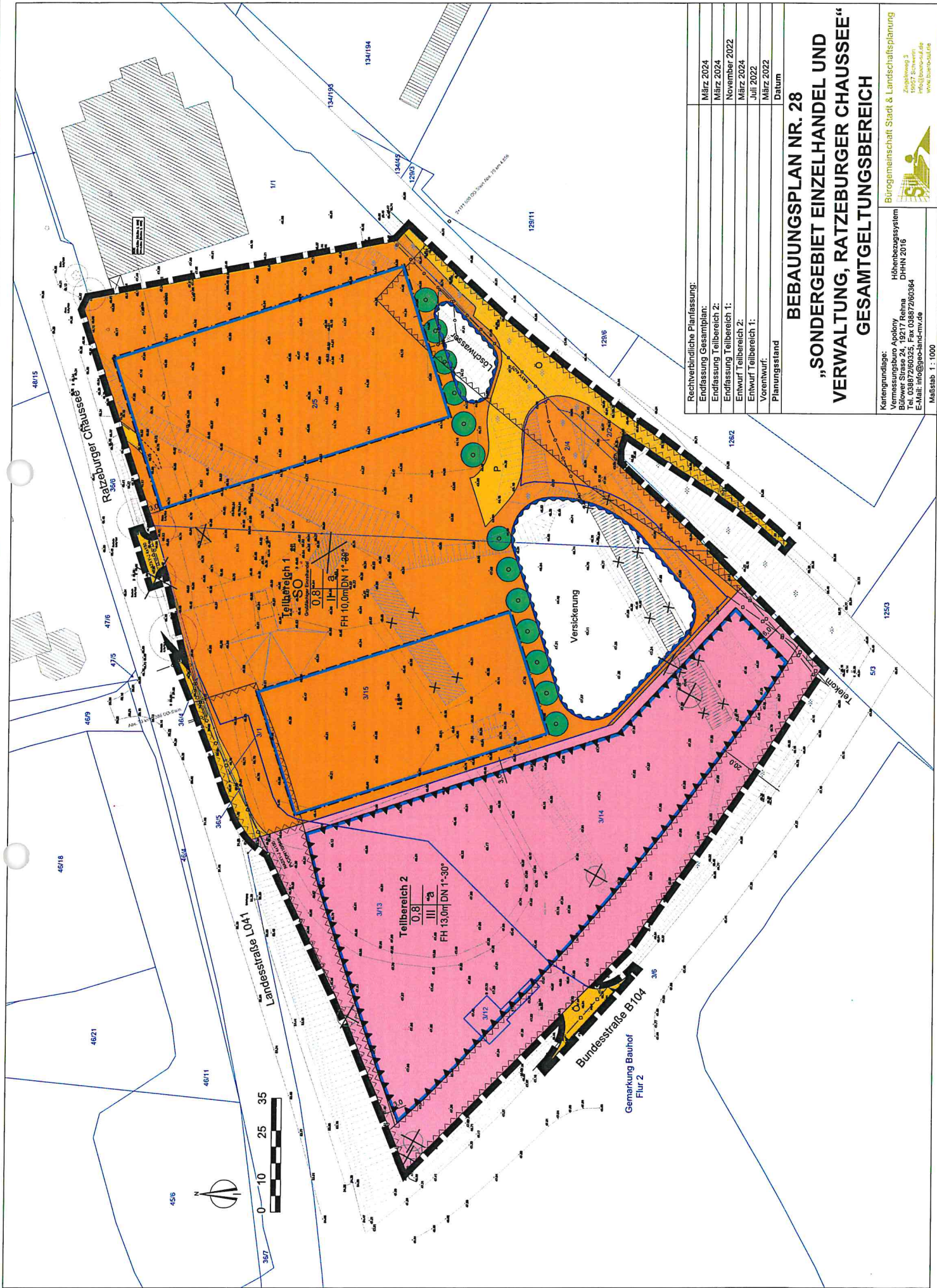
- 3.1 Bei Baumaßnahmen gelten die Getrennthaltungs- und Dokumentationspflichten nach § 8 GewAbfV. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von Glas, Kunststoff, Metallen, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemischen, Baustoffen auf Gipsbasis, Beton, Ziegeln und Fliesen/Keramik erfolgen. Weitere Trennungen können sinnvoll sein. Die Getrennthaltung ist zu dokumentieren. Spezialregelungen wie GefahrstoffV oder AltholzV bleiben zu beachten. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.
- 3.2 Beim Ausbau von mineralischen Baustoffen und beim Einbau von Recyclingmaterial oder Unterboden ist die Ersatzbaustoffverordnung zu berücksichtigen.

4. Gewässerschutzrechtliche Hinweise

- 4.1 Oberflächlich anfallendes verschmutztes Niederschlagswasser und anderes Abwasser darf ungereinigt/verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- 4.2 Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA – A 138 zu erfolgen. Bodenverhältnisse und Grundwasserstände sind zu beachten.
- 4.3 Lagerung, Abfüllen und Umschlag (LAU-Anlagen) sowie das Herstellen, Behandeln und Verwenden (HBV-Anlagen) von wassergefährdenden Stoffen hat so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen sind bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.
- 4.4 Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen), mit denen auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind einen Monat vor Baubeginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft auch auf eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.
- 4.5 Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

5. Artenschutzrechtliche Hinweise

- 5.1 Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.
- 5.2 Eine Rodung von Gehölzbeständen ist nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar statthaft (vgl. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG). Sollten im Zuge von Gehölzrodungen dauerhaft geschützte Lebensstätten i.S.d. § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG verlorengehen, ist ein vorgezogener Ersatz vorzunehmen (CEF-Maßnahmen). Die Zerstörung der Ursprungsquartiere darf erst erfolgen, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die Ersatzquartiere von entsprechenden Arten angenommen wurden (vgl. § 44 (5) Nr. 3 BNatSchG). Kann dieser Nachweis nicht erbracht werden, ist ein Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.



Reichverbundliche Planfällung:	März 2024
Endfassung Gesamtplan:	März 2024
Endfassung Teilbereich 2:	November 2022
Entwurf Teilbereich 1:	März 2024
Entwurf Teilbereich 2:	Juli 2022
Vorentwurf:	März 2022
Planungsstand:	Datum

BEBAUUNGSPLAN NR. 28
„SONDERGEBIET EINZELHANDEL UND
VERWALTUNG, RATZBURGER CHAUSSEE“
GESAMTGELTUNGSBEREICH

Kartengrundlage:
Vermessungsbüro Apollony
Höhenbezugssystem
Bülowstr. 24, 19217 Rehna
Tel. 03887260325, Fax 03887260364
E-Mail: info@geo-land-mv.de
DHN 2016

Bürgermeisterin Stadt & Landschaftsplanung
Zugabe 3
19057 Schwerin
info@bauord.de
www.bauord.de

Maßstab 1 : 1000