

Zusammenfassende Erklärung für den Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ sowie die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 10a Abs. 1 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 waren 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 ein Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ und eine Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Verwaltung“, in dem die Planvorhaben zulässig sind, fest.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange hat die Stadt Gadebusch eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht enthalten sind.

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.

Als besondere technische Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen wurde eine Ermittlung des Eingriffs-/Ausgleichsbedarfs vorgenommen.

Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sollen durch Baumpflanzungen und das Ökokonto SCH-023 ausgeglichen werden.

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

Es sind Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete auszuschließen.

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.

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

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bebauungsplan Nr. 28, Gesamtgeltungsbereich, Vorentwurf

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen haben die Stadtvertreter der Stadt Gadebusch in ihrer Sitzung am 22.02.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ gefasst. Der Bebauungsplan wurde im zweistufigen Verfahren aufgestellt. Im Vorentwurf wurde der Gesamtgeltungsbereich überplant, in der Entwurfsplanung wurde der Geltungsbereich in zwei Teilbereichen separat betrachtet. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert.

Der Beschluss über Billigung Vorentwurf und Auslegung des Gesamtplanes wurde am 13.09.2021 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22.03.2022.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Nachbargemeinden sind ebenfalls gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die Nachbargemeinden hatten keine Einwände zu dem Vorhaben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen vom 06.04.2022 bis 11.05.2022. Von der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch keine Umweltbelange betreffend.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen im Entwurf, die Umweltbelange betreffend:

- Die Festsetzungen zu PV-Anlagen und Elektroladesäulen werden konkretisiert.
- Die Festsetzung einer Grünfläche fällt weg.
- Der Löschwasserteich und das Versickerungsbecken werden neu dimensioniert.

Sonstige Anregungen der Behörden und TöB wurden zur Kenntnis genommen und werden beachtet.

Bebauungsplan Nr. 28, Teilbereich 1, Entwurf

Der in der Folge erarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes, 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 von der Planung berührten Behörden und TöB wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Nachbargemeinden sind ebenfalls gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die Nachbargemeinden haben zum Entwurf keine Stellungnahmen abgegeben.

Von der Öffentlichkeit wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch keine Umweltbelange betreffend.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.07.2022. In der Bekanntmachung der Auslegung sind die Hinweise auf Ort und Dauer der Auslegung, dass Stellungnahmen während der

Auslegungsfrist vorgebracht werden und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, erfolgt. Des Weiteren wurde informiert, dass die Planungsunterlagen mit Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausliegen.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen für die Endfassung, die Umweltbelange betreffend:

- Eine 30 %ige Deckung der Dachflächen der Hauptgebäude im SO mit PV-Anlagen wird festgesetzt.

Sonstige Anregungen der Behörden und TöB wurden zur Kenntnis genommen und werden beachtet.

Über den Abwägungsvorschlag entschied die Stadtvertretung auf der Stadtvertreterversammlung am 28.11.2022. Es ist auf dieser Sitzung der Abwägungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 28, Teilbereich 1, gefasst worden.

Bebauungsplan Nr. 28, Teilbereich 2, Entwurf

Der in der Folge erarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes, Teilbereich 2, wurde nach Beschluss der Stadtvertretung am 26.09.2023 für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.01.2024 bis zum 05.02.2024 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und TöB wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Nachbargemeinden sind ebenfalls gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die Nachbargemeinden hatten keine Einwände zu dem Vorhaben.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.12.2023. In der Bekanntmachung der Auslegung sind die Hinweise auf Ort und Dauer der Auslegung, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, erfolgt. Des Weiteren wurde informiert, dass die Planungsunterlagen mit Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausliegen.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich folgende Änderungen für die Endfassung, die Umweltbelange betreffend:

- redaktionelle Berichtigung der Darstellung von zu rodenden Bäumen.

Sonstige Anregungen der Behörden und TöB wurden zur Kenntnis genommen und werden beachtet.

Über den Abwägungsvorschlag entschied die Stadtvertretung auf der Stadtvertreterversammlung am 13.05.2024. Es ist auf dieser Sitzung der Abwägungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 28, Teilbereich 2, gefasst worden.

Bebauungsplan Nr. 28, Gesamtgeltungsbereich, Satzung

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.05.2024 durch die Stadtvertretung gefasst.

4. Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Die Stadt Gadebusch verfügt seit 1994 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 5. Änderung (die 6. Änderung befindet sich im Verfahren). Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Damit war das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht gegeben. Für die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes war im Flächennutzungsplan eine Sondergebiets- und Gemeinbedarfsfläche darzustellen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wurde daher nur für den Bereich des genannten Bebauungsplanes im Parallelverfahren geändert. Für die übrigen Teile des Gemeindegebietes bleiben die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bestehen.

5. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Berücksichtigung der Umweltbelange hat die Stadt Gadebusch eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 28 enthalten sind. Da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan geändert worden ist, ist der Umweltbericht für beide Planverfahren anwendbar. Weitere Aussagen siehe unter Punkt 2..

6. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

7. Änderung des Flächennutzungsplanes, Gesamtgeltungsbereich, Vorentwurf

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen haben die Stadtvertreter der Stadt Gadebusch in ihrer Sitzung am 19.07.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes i.Z.m. dem Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ gefasst. Der Flächennutzungsplan wurde im zweistufigen Verfahren aufgestellt. Im Vorentwurf wurde der Gesamtgeltungsbereich überplant, in der Entwurfsplanung wurde der Geltungsbereich analog zum Bebauungsplan in zwei Teilbereichen separat betrachtet.

Der Beschluss über Billigung Vorentwurf und Auslegung des Gesamtplanes wurde am 19.07.2022 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 20.07.2022.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Nachbargemeinden sind ebenfalls gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes i.Z.m. dem Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ der Stadt Gadebusch

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen vom 03.08.2022 bis 05.09.2022. Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich keine wesentlichen Änderungen im Entwurf.

Die Anregungen der Behörden und TöB wurden zur Kenntnis genommen und werden beachtet.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 1, Entwurf

Der in der Folge erarbeitete Entwurf des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 1, wurde nach Beschluss der Stadtvertretung am 26.09.2023 für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.11.2023 bis 13.12.2023 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und TöB wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Nachbargemeinden sind ebenfalls gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die Nachbargemeinden hatten keine Einwände zu dem Vorhaben.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.10.2023. In der Bekanntmachung der Auslegung sind die Hinweise auf Ort und Dauer der Auslegung, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, erfolgt. Des Weiteren wurde informiert, dass die Planungsunterlagen mit Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausliegen.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich keine Änderungen für die Endfassung.

Die Anregungen der Behörden und TöB wurden zur Kenntnis genommen und werden beachtet.

Über den Abwägungsvorschlag entschied die Stadtvertretung auf der Stadtvertreterversammlung am 26.02.2024. Es ist auf dieser Sitzung der Abwägungsbeschluss über die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 1, gefasst worden.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 2, Entwurf

Der in der Folge erarbeitete Entwurf des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 2, wurde nach Beschluss der Stadtvertretung am 26.09.2023 für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.11.2023 bis 13.12.2023 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und TöB wurden von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Nachbargemeinden sind ebenfalls gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. Die Nachbargemeinden hatten keine Einwände zu dem Vorhaben.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.10.2023. In der Bekanntmachung der Auslegung sind die Hinweise auf Ort und Dauer der Auslegung, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt

7. Änderung des Flächennutzungsplanes i.Z.m. dem Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ der Stadt Gadebusch

bleiben können, erfolgt. Des Weiteren wurde informiert, dass die Planungsunterlagen mit Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich ausliegen.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und abgewägt. Daraus ergaben sich keine Änderungen für die Endfassung.

Die Anregungen der Behörden und TöB wurden zur Kenntnis genommen und werden beachtet.

Über den Abwägungsvorschlag entschied die Stadtvertretung auf der Stadtvertreterversammlung am 26.02.2024. Es ist auf dieser Sitzung der Abwägungsbeschluss über die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 2, gefasst worden.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes, Gesamtgeltungsbereich

Der Feststellungsbeschluss wurde am 26.02.2024 durch die Stadtvertretung gefasst.

7. Planungsalternativen / Überwachung

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung sowie im Prozess der Öffentlichkeitsbeteiligung und Abwägung ergab, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestehen.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorherzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Bodenschutz zu kontrollieren.

GDB, 04.07.2024

Ort, Datum



Bürgermeister