

Stadt Gadebusch

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

Beschluss über die Zwischenabwägung zum Vorentwurf

Anlage zum **Abwägungs- und Satzungsbeschluss** entfällt

Bearbeitungsstand Juni 2022

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Gadebusch
z.Hd. Frau Eißner
Am Markt 1
19053 Gadebusch

Bearbeiter(in): Herr Bastrop /Irmtraud Kunkel
Telefon: 0385 588 89 16/038558818361
E-Mail: johann.bastrop@afriwm.mv-regierung.de
Irmtraud.Kunkel@em.mv-regierung.de
AZ: 120-506-47/21
Datum: 07.05.2021

nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen), EM VIII 360

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

Beteiligung im Rahmen der Planungsanzeige gem. § 17 bzw. 20 LPlG
Ihr Schreiben vom 02.03.2021 (Posteingang 04.03.2021)

Sehr geehrte Frau Eißner,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat die Planungsanzeige zum B-Plan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ der Stadt Gadebusch bestehend aus dem Aufstellungsbeschluss mit kurzen Erläuterungen, eine Übersichtskarte sowie die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gadebusch (Stand Januar 2021) vorgelegen.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines großflächigen Einzelhandesverbundstandortes bestehend aus einem Verbrauchermarkt (Rewe) und einem Lebensmitteldiscounter (Lidl) an der Ratzeburger Chaussee. Zugleich ist ein Neubau einer Landesdienststelle der Polizei auf dem jetzigen Gewerbestandort Alte Mischanlage und Lagerplatz der TSB Gadebusch GmbH geplant.

Durch die Verlagerung der bereits in der Nähe bestehenden Einzelhandelsmärkte, Rewe und Lidl, erhöht sich die Verkaufsfläche um ca. 600 m² auf insgesamt ca. 2980 m². Hiervon

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afriwm.mv-regierung.de

Wird zur Kenntnis genommen

fallen auf den Verbrauchermarkt ca. 1800 m² und auf den Lebensmitteldiscounter ca. 1180 m². Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt ca. 3,7 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Gadebusch wird die Fläche als Gewerbefläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen.

Raumordnerische Bewertung

Mit der Verlagerung des Verbrauchermarktes (Rewe) und Discounters (Lidl) erhöht sich die Vfl auf 2.980 m² Vfl. Damit unterliegt die Planung den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO des LEP 2016 Kapitel 4.3.2 „Einzelhandelsgroßprojekte“. Beurteilungsrelevant sind insbesondere Lage, Größe und Sortimentsstruktur des Einzelhandelsgroßprojektes.

Gemäß Programmsatz 4.3.2 (1) Z LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten zulässig. Gemäß Programmsatz 3.2.2 (1) Z RREP WM wird der Stadt Gadebusch die Funktion eines Grundzentrums im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis zugewiesen und ist daher grundsätzlich für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten geeignet. Die Größe, Art und Zweckbestimmung sollen der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen und den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. Laut dem vorliegenden Einzelhandelskonzept kann das Vorhaben in Übereinstimmung mit den vorgenannten Ausführungen gebracht werden. Das Vorhaben entspricht Programmsatz 4.3.2 (2) Z LEP M-V.

Gemäß LEP 2016, Programmsatz 4.3.2 (3) Z sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Abb. 21 des LEP 2016 nur in Innenstädten/Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen (ZVB) zulässig (**Ziel der Raumordnung**).

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente, als Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente, auch außerhalb von ZVB unter Nachweisführung folgender 3 Ausnahmetatbestände (kumulativ) angesiedelt werden, wenn

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

In dem von der Stadtvertretung beschlossenen Einzelhandelskonzept werden neben dem **ZVB Hauptgeschäftszentrum** (genießt absolute Entwicklungspriorität), zwei Nahversorgungsstandorte (NVS), die ergänzende Funktionen zum ZVB übernehmen, festgelegt. Das betrifft den NVS „Rehnaer Straße“ und den Planungsstandort in der „Ratzeburger Chaussee“.

Der Planungsstandort liegt sonach außerhalb des ZVB Hauptgeschäftszentrum. Zwar kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die geplante Neuordnung des Einzelhandels in der Ratzeburger Chaussee zur Stabilisierung der Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete sowie der künftigen Wohnentwicklungen im Süden des Grundzentrums beiträgt.

Gleichzeitig fordert das EHK im Rahmen der konkreten Bauleitplanung eine vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse durchzuführen, deren Ergebnisse in die Abwägung zum B-Plan einfließen müssen.

Diese Forderung entspricht der Forderung des LEP 2016 zur Nachweisführung der Ausnahmetatbestände nach Programmsatz 4.3.2 (3) Satz 2, wie oben ausgeführt.

Dabei ist zusätzlich folgendes zu berücksichtigen:

Östlich des Geltungsbereiches des „B-Planes Nr. 28“ grenzt der „B-Plan Nr. 2“ an, auf dem sich derzeit der zur Verlagerung geplante Verbrauchermarkt der Firma Rewe mit 1600 m² Vfl befindet. Der „B-Plan Nr. 2“ wurde nach Aussagen der Stadt Gadebusch nicht zur Rechtsverbindlichkeit geführt, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB bestimmt. Im FNP der Stadt Gadebusch ist die Fläche als „Sondergebietsfläche Einzelhandel“ ausgewiesen, so dass eine Nachnutzung des Standortes für großflächigen Einzelhandel baurechtlich zulässig wäre. Eine Änderung des B-Planes/FNP im Sinne der Umsetzung des von der Stadtvertretung beschlossenen Einzelhandelskonzeptes wäre die logische Konsequenz. Nach Informationen der Stadt wird eine Überplanung des „Bestandsbereiches von Rewe“ nicht angestrebt. Vielmehr ist beabsichtigt, die Immobilie einzelhandelsseitig nach zu nutzen (z. B. Dänisches Bettenlager). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine Einzelhandelsnachnutzung nicht den Zielaussagen des EHK entspricht. Das trifft insbesondere auf nahversorgungs-/zentrenrelevante Sortimente gemäß „Gadebuscher Sortimentsliste“ des EHK zu.

Im Rahmen der vorhabenbezogenen Verträglichkeitsanalyse für den B-Plan Nr. 28 ist der „Bestandsstandort Rewe“ im Sinne einer „worst case“ Betrachtung zu berücksichtigen.

Zusammenfassung

Eine abschließende landesplanerische Bewertung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ ist erst möglich, wenn die Nachweisführung gemäß LEP 2016 Programmsatz 4.3.2 (3) Satz 2 erbracht worden ist.

Die landesplanerische Stellungnahme erfolgte in Abstimmung mit dem Energieministerium (Frau Kunkel).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Johann Bastrop

Die Nachweisführung der Ausnahmetatbestände wurde im Rahmen der Abwägung zum Vorentwurf erbracht. Das Verträglichkeitsgutachten ist Bestandteil der Planunterlagen.

Wird zur Kenntnis genommen

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**


Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Amt Gadebusch
z.Hd. Frau Eißner
Am Markt 1
19205 Gadebusch

Bearbeiter: Herr Bastrop
Telefon: 0385 588 89 161
E-Mail: johann.bastrop@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 120-506-61/22
Datum: 01.06.2022

nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen), WM 750

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

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 08.04.2022 (Posteingang 11.04.2022)

Sehr geehrte Frau Eißner,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf zum B-Plan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ der Stadt Gadebusch bestehend aus Planzeichnung (Stand Februar 2022), Begründung, ein vorhabenbezogenes Verträglichkeitsgutachten sowie die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Gadebusch (Stand Januar 2021) vorgelegen.

Darüber hinaus fand am 18.05.2022 ein Vor-Ort-Termin zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Gadebusch statt.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines großflächigen Einzelhandelsverbundstandortes bestehend aus einem Verbrauchermarkt (Rewe) und einem Lebensmitteldiscounter (Lidl) an

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

Wird zur Kenntnis genommen

der Ratzeburger Chaussee. Beide Unternehmen sind derzeit in unmittelbarer Nähe angesiedelt und streben eine Verlagerung bei gleichzeitiger Verkaufsflächenvergrößerung um insgesamt ca. 600 m² auf insgesamt ca. 2.980 m² an. Hiervon fallen auf den Verbrauchermarkt ca. 1.800 m² und auf den Lebensmitteldiscounter ca. 1.180 m². Weiterer Bestandteil der Planung ist ein Neubau einer Landesdienststelle der Polizei und einer Rettungswache auf dem jetzigen Gewerbestandort „Alte Mischanlage und Lagerplatz der TSB Gadebusch GmbH“. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des B-Planes beträgt ca. 3,7 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Gadebusch wird die Fläche derzeit als Gewerbefläche dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen.

Raumordnerische Bewertung

Im Zuge der Planungsanzeige wurde der Gemeinde mit landesplanerischer Stellungnahme vom 07.05.2021 mitgeteilt, dass erst nach Vorlage eines vorhabenbezogenen Verträglichkeitsgutachtens und Nachweisführung gemäß LEP 2016 Programmsatz 4.3.2 (3) Satz 2 eine abschließende Bewertung möglich ist. In dieser Untersuchung soll insbesondere auch der Rewe-Altstandort und die eventuelle Nachnutzung Beachtung finden.

Die zum Entwurf vorliegende Verträglichkeitsuntersuchung kommt zum Ergebnis, dass die Aufwertung der Einzelhandelsituation an der Ratzeburger Chaussee im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept und den raumordnerischen Vorgaben steht. Im aktuellen Einzelhandelskonzept der Stadt aus dem Jahr 2020 wird der Standort als „(perspektivischer) Nahversorgungsstandort“ identifiziert. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine negative Wirkung des Vorhabens auf den Zentralen Versorgungsbereich auch in Hinblick auf künftige Entwicklungen in der Johann-Stelling-Straße als gering einzuschätzen ist. Die Neuaufstellung der Nahversorgungsmärkte leistet zudem einen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung vor allem des südlichen Stadtbereichs. Den gutachterlichen Einschätzungen wird gefolgt, das Integrationsgebot gemäß Programmsatz 4.3.2 (3) LEP M-V wird als erfüllt angesehen.

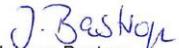
Die derzeitigen Standorte des Verbrauchermarktes und des Lebensmitteldiscounters sollen, nach gutachterlicher Empfehlung, zukünftig keiner nahversorgungs- bzw. Zentren relevanten Nutzung zugeführt werden. Diese gutachterliche Sicht wird von Seiten der Landesplanung ausdrücklich unterstützt, im Sinne des Schutzes des Zentralen Versorgungsbereiches der Stadt. Der Gemeinde wird empfohlen sich aktiv um eine verträgliche Nachnutzung der Altstandorte zu bemühen.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar (Text- oder Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Johann Bastrop

Das Verträglichkeitsgutachten ist Bestandteil der Planunterlagen. Das Amt für Raumordnung folgt den Einschätzungen des Gutachtens insbesondere dahingegen, dass das Planvorhaben mit dem Einzelhandelskonzept und den raumordnerischen Vorgaben (insbesondere auch dem Integrationsgebot) im Einklang steht, negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich auch im Hinblick auf künftige Entwicklungen als gering einzuschätzen sind und das Vorhaben einen Beitrag zur verbrauchernahen Versorgung vor allem des südlichen Stadtbereichs liefert.

Das Amt für Raumordnung schließt sich den Empfehlungen des Gutachters an, sich aktiv um eine verträgliche Nachnutzung der Altstandorte zu bemühen, damit diese keiner nahversorgungs-/zentrenrelevanten Nachnutzung zugeführt werden können. Eine Nachnutzung mit nahversorgungs-/zentrenrelevanten Sortimenten ist auch nicht im Sinne der Stadt Gadebusch und würde auch nicht im Einklang mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts stehen.

Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das AfRL erhält ein Exemplar des rechtskräftigen Planes.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23956 Wismar

Amt Gadebusch
 Für die Stadt Gadebusch
 Postfach 1255
 19202 Gadebusch

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen
 Telefon 03841 3040 6314 Fax 03841 3040 66314
 E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

EINGANG
 17. MAI 2022
 Erh.: 30

Unsere Sprechzeiten
 Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr

Unser Zeichen
 Grevesmühlen, 12.05.2022

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

hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 08.04.2022, hier eingegangen am 12.04.2022

Sehr geehrte Frau Elßner,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. der Gemeinde mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand August 2015 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

| Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen | |
|---|--|
| FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde | FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde |
| FD Öffentlicher Gesundheitsdienst | FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde |
| FD Kataster und Vermessung | Kommunalaufsicht |

Wird zur Kenntnis genommen

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Wird zur Kenntnis genommen

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Anlage**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung sollen die bisher im Bereich der Ratzeburger Straße angesiedelten Einzelhandelsversorger REWE (ca. 1600 m² VKF und LIDL ca. 680 m² VKF) an einem neuen Standort in der Nähe zusammengefasst und erweitert werden (REWE um ca. 200 m² VKF und LIDL um ca. 500 m² VKF). Der auch jetzt vorhanden Bäcker mit Cafe soll weiterhin hier berücksichtigt werden. Weiterhin ist eine Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen, auf der ein Neubau für die Polizeistation entstehen soll.

Den Unterlagen liegt ein Verträglichkeitsgutachten von DR. Lademann & Partner vom 06.08.2021 bei. In dem Gutachten wird die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung dargelegt, sowie mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Gadebusch von Anfang 2021.

Das Einzelhandelskonzept liegt den Unterlagen nicht bei. Nach Angaben des Gutachters soll vorrangig der innerstädtische Nahversorgungsstandort gefestigt werden. Hier gibt es Bestrebungen den aufgegebenen MARKANT- Standort durch die Ansiedlung von EDEKA zu aktivieren. Diese Entwicklungsabsicht ist in der Wirkungsprognose nicht enthalten. Ebenfalls unberücksichtigt sind die geplanten Nachnutzungen der bisherigen REWE und LIDL Standorte. Um hier zentrenrelevanten Einzelhandel, der theoretisch durch die Nachnutzung möglich wäre auszuschließen, müsste neben einer vertraglichen Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern, die auch auf deren Rechtsnachfolger übergehen muss, ein Ausschluss im B- Plan Nr. 22 von zentrenrelevantem Einzelhandel, entsprechend der Sortimentenliste von Gadebusch und die Erweiterung des B-Planes Nr. 28 auf den Bereich des jetzigen REWE mit eben diesem Ausschluss erfolgen. Der Flächennutzungsplan soll entsprechend des Vorentwurfs geändert werden. Auch hier hat sich die Gemeinde mit dem bereits vorhanden SO Einkauf und der Nachnutzung von REWE auseinanderzusetzen.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

III. Keine Hinweise

III. Planerische Festsetzungen**Planzeichnung:**

Der 20 m Abstand zur Ratzeburger Straße ist über den gesamten Geltungsbereich aufzunehmen.

Die Zufahrt von der Ratzeburger Straße ist zur Einhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs unter Berücksichtigung der Zufahrt zum Baumarkt und der Ampelanlage nachzuweisen. Die Zustimmung des Straßenbausträgers ist für alle Zufahrten erforderlich.

Seite 3/24

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6559
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

I. Allgemeines Abs. 3

Das Einzelhandelskonzept wird dem Entwurf als Anlage beigefügt.

Im Einzelhandelskonzept wird empfohlen, sowohl den Innenstadt-Standort an der Johann-Stelling-Straße als auch den Nahversorgungsstandort an der Ratzeburger Chaussee abzusichern und aufzuwerten. Dem Innenstadtstandort wird dabei zwar eine höhere Priorität beigemessen – allerdings wurde der Stadt Gadebusch weder zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzepts noch zum Zeitpunkt der Einleitung des Bauleitplanverfahrens eine konkrete Entwicklungsplanung hierfür vorgelegt. Die Stadt wartet bereits seit vielen Jahren darauf, dass der Innenstadtstandort neu aufgestellt wird.

Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Verträglichkeitsgutachtens noch keine konkrete Entwicklungsplanung für den Innenstadtstandort vorlag, wurde diese in der Wirkungsprognose auch nicht berücksichtigt. Planvorhaben sind in Verträglichkeitsgutachten dann zu berücksichtigen, wenn sie eine gewisse Planreife erlangt haben, bei der mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass das Vorhaben auch umgesetzt wird. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens waren jedoch weder der Umfang der Märkte und Verkaufsflächen noch ein möglicher Umsetzungszeitpunkt bekannt. Das von der EDEKA im Nachgang beauftragte Gutachten vom Büro bulwiengesa berücksichtigt das Innenstadtvorhaben und kommt im Ergebnis der Auswirkungsanalyse nur zu einer unwesentlich höheren Umsatzumverteilungsquote von 11 % (Lademann & Partner 9,2 %), die zwar spürbare Umsatzrückgänge erwarten lässt, aber keinen Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot zur Folge haben wird.

Eine zusätzliche Betrachtung einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung ist im Gutachten von Lademann & Partner nicht enthalten, da diese aus marktseitigen Gründen für nicht plausibel gehalten wird. Im Falle der Umsetzung der bekannten Planvorhaben verfügt Gadebusch über eine überdurchschnittlich hohe Verkaufsflächenausstattung und über eine hohe Kaufkraftbindung, so dass keine Potenziale für den Markteintritt weiterer Lebensmittelbetriebe vorhanden sind. Dabei muss berücksichtigt werden, dass sowohl der Vorhabenstandort Rewe/Lidl als auch der Innenstadtstandort (perspektivisch Aldi/EDEKA/Rossmann) nach der jeweiligen Modernisierung und Neuaufstellung sehr sogkräftige Einzelhandelsagglomerationen darstellen, die es einem neu in den Markt eintretenden Wettbewerber kaum erlauben dürfte, sich ökonomisch tragfähig aufstellen zu können.

Zudem hätte die Stadt Gadebusch im Falle einer sich tatsächlich andeutenden Nachnutzung auch die Möglichkeit planungsrechtlich einzugreifen, indem sie für den Rewe-Standort einen B-Plan mit Einzelhandelsausschluss aufstellt bzw. für den Lidl-Standort wieder auf die ursprüngliche Fassung der textlichen

Auch hier geht es um die äußere Gestaltung. Festsetzungen zur Höhenbegrenzung sind im ZH mit dem Maß der Nutzung gem. § 18 BauNVO zu treffen.

Zu 3.

Die Stellplätze sind über § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB festgesetzt, die Stellplatzsatzung der Stadt greift nicht.

Elektroladesäulen sind nicht über die örtlichen Bauvorschriften festsetzbar und durchsetzbar.

Sofern die Ladesäulen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen, also nichts als Nebenanlagen dienen, können diese über § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden, verbunden mit einer entsprechenden öffentlichen Widmung.

Die Begründung enthält dazu jedoch keine Aussagen.

Besondere Bedeutung kommt der Festsetzungsmöglichkeit von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Ladeinfrastruktur im Zusammenhang mit der Elektromobilität zu. Darunter fallen auch Flächen für die Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge (hierzu Wahlhäuser UPR 2019, 321 (326)). Die Festsetzung dieser Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hängt mit dem die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung sowie des Öffentlichen Personennahverkehrs erfassenden Planungsgrundsatz in § 1 Abs. 6 Nr. 9 zusammen, der ebenfalls „im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität“ durch das Baulandmobilisierungsgesetz erweitert worden ist. Aufgrund der geringen Ausmaße dürfte die Festsetzung von Einzelstandorten für Lademasten oder Ladesäulen als öffentlich zugängliche Ladepunkte (s. hierzu auch die Verordnung über technische Mindestanforderungen an den sicheren und interoperablen Aufbau und Betrieb von öffentlich zugänglichen Ladepunkten für Elektromobile – Ladesäulenverordnung – LSV) allerdings zeichnerisch nicht mehr möglich sein. In Betracht kommt dies jedoch ohne genaue Verortung von Einzelstandorten etwa allgemein im Zusammenhang mit der Festsetzung von Parkflächen für Autos. Alles Weitere muss dann regelmäßig dem Planvollzug überlassen bleiben.

(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 9)

Die Umsetzung einer Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hat durch eine entsprechende straßenrechtliche Widmung oder ggf. auch Entwidmung zu erfolgen, sofern nicht eine landesstraßenrechtliche Widmungsfiktion eingreift (VGH Mannheim Ur. v. 22. 3. 2006 – 3 S 1119/04, BauR 2006, 1271 (1273 f.); OVG Koblenz Ur. v. 4. 12. 2014 – 1 C 11164.13, BauR 616, 617), wobei diese Widmung nach Landesrecht auch durch die In-Verkehrstellung der Straße erfolgen kann. Straßenverkehrsrechtlich ist die so erfolgte Widmung entsprechend umzusetzen und zu kennzeichnen, zB mit den Zeichen 325 und 326 nach § 42 Abs. 4a StVO (Verkehrsberuhigte Bereiche). Nicht möglich ist es demgegenüber, im Bebauungsplan auch die entsprechenden verkehrslenkenden Maßnahmen (OVG Koblenz Ur. v. 14. 11. 1990 – 10 C 10236/90, NVwZ-RR 1992, 342) sowie die erforderliche Straßenraummöblierung festzusetzen. Eine Schutzwirkung zu Gunsten von Straßenanliegern kommt einer Festsetzung als „verkehrsberuhigter Bereich“ allerdings in der Regel nicht zu, da eine solche Festsetzung zunächst nur städtebaulichen Zielen dient (VGH Mannheim Ur. v. 29. 1. 2009 – 5 S 149/08, NVwZ-RR 2009, 508 (510 f.); VGH München Ur. v. 14. 9. 2009 – 8 B

Seite 5/24

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 8599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 48
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM0000033673

II.

3.

Die zu fällenden Bäume werden in der Begründung zum Entwurf beschrieben, bewertet und dargestellt. Es ist ein gesonderter Antrag gefordert, der parallel zum Entwurfsverfahren gestellt wird.

III.

1.2

Es wird unter I. Planungsrechtliche Festsetzungen eine Festsetzung zu PV-Anlagen eingefügt und unter den örtlichen Bauvorschriften keine Aussage dazu getroffen.

1.4

Es wird unter I.2 Planungsrechtliche Festsetzungen, Maß der baulichen Nutzung eine Festsetzung zur Höhe des Werbepylons eingefügt und unter den örtlichen Bauvorschriften keine Aussage dazu getroffen. Die Begründung wird ergänzt.

3.

Dass die Stellplatzsatzung nicht greift, wird zur Kenntnis genommen. Die Anzahl der Stellplätze wird über den B-Plan geregelt. Dazu wird eine Festsetzung getroffen.

Da es sich um einen Privatparkplatz handelt, sind die E-Ladesäulen nur für die Zeit des Einkaufs zu nutzen, werden also nicht öffentlich gewidmet. Es wird unter I. Planungsrechtliche Festsetzungen eine Festsetzung zu E-Ladesäulen eingefügt und unter den örtlichen Bauvorschriften keine Aussage dazu getroffen.

Die Begründung wird ergänzt.

2829, UPR 2010, 112). Die Träger der Straßenbaulast sind bei der Widmung der Verkehrsflächen gleichwohl an die Festsetzungen des Bebauungsplans gebunden und dürfen sich nicht darüber hinwegsetzen (VGH Mannheim Ur. v. 18. 8. 1992 – 5 S 1/92, DÖV 1993, 532).
 (Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 15. Aufl. 2022, BauGB § 9 Rn. 66)

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.
 Löschwasser

Das Regenrückhaltebecken und ggf. die Versickerungsmulden müssen die Anforderungen an einen Löschwasserteich erfüllen um dafür genutzt werden zu können. Das ist im weiteren Verfahren nachzuweisen.
 § 1 Abs.5 BauGB ist zu berücksichtigen.
 Die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind in die Begründung zu übernehmen.

FD Bauordnung und Umwelt

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde

| | |
|--|----------|
| Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. | |
| Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. | X |
| Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. | |
| Es bestehen Nachforderungen. | |

Hinweis:

Naturschutzrechtliche Genehmigungen, z. B. Befreiungen/Ausnahmen von Verbotstatbeständen des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Naturschutzausführungsgesetzes M-V, müssen vorliegen bevor ein B-Plan beschlossen wird.

1. Eingriffsregelung / Alleenschutz / Baumschutz

Bearbeitung Herr Höpel

IV. Begründung

Die Begründung wird entsprechend den folgenden Anmerkungen überarbeitet.

Löschwasser

Es ist im Südosten des Plangebietes ein Löschwasserteich geplant. Dieser wird entsprechend den Regelwerken ausgebildet. Das wird mit der Erschließungsplanung nachgewiesen. Die Begründung wird konkretisiert.

1. Eingriffsregelung / Alleenschutz / Baumschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass naturschutzrechtliche Genehmigungen, z. B. Befreiungen/Ausnahmen von Verbotstatbeständen des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Naturschutzausführungsgesetzes M-V, vorliegen müssen, bevor ein B-Plan beschlossen wird.

Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung für den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Gadebusch erfolgt nach dem Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) von 2018. Im weiteren Planverfahren sind in den Unterlagen geeignete Kompensationsmaßnahmen darzustellen. Nach § 17 Abs. 4 BNatSchG sind im Planverfahren Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für den Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen zu machen.

○ Eine Prüfung der Eingriffs-Ausgleich-Bilanz erfolgt durch mich im Beteiligungsverfahren nach § 4(2) BauGB.

Bei Inanspruchnahme eines Ökokontos innerhalb des vom Eingriff betroffenen Landschaftsraumes ist vor Satzungsbeschluss durch den Eingriffsverursacher gegenüber der Zulassungsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde die schriftliche Bestätigung des Maßnahmeträgers (Ökokontoinhabers) zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen ist (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

○ In Bezug auf die Inanspruchnahme eines nach § 12 Abs. 5 NatSchAG M-V anerkannten Ökokonto zum Zwecke der Kompensation bin ich nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Be-nennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die untere Naturschutzbehörde die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbu-chung veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde den Inhaber des Ökokontos über die erfolgte Abbuchung.

Ich möchte vorab bereits folgende Hinweise geben:

- Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan ist ein Bestandsplan in einem geeigneten Maßstab beizufügen.
- 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 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

Seite 7/24

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE48NW/M00000033673

Eingriffsregelung

Die allgemeinen Erläuterungen zur Eingriffsregelung werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Ökokonto werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden beachtet.

Der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan wird ein Bestandsplan der Biotoptypen beigefügt.

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.

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.

Alleenschutz

Im südöstlichen Bereich befinden sich entlang der L 041 nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleen/Baumreihen. Im Verfahren ist daher zu prüfen, inwieweit es durch die Umsetzung der vorliegenden Planung zu Beeinträchtigungen kommen kann, hier u.a. durch die Neugestaltung der Zufahrt.

Es ist zu prüfen inwiefern Beeinträchtigungen vermieden bzw. Beeinträchtigungen durch Schutzmaßnahmen vermindert werden können. Die Maßnahmen sind konkret darzulegen.

Sind bau- oder anlagebedingte Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden, ist ein begründeter Antrag auf eine Befreiung nach § 19 Abs. 3 NatSchAG M-V i. V. m. § 67 Abs. 1 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsabschluss zu stellen.

Hinweis:

Eine Befreiung vom Alleenschutz bedarf der Beteiligung der Naturschutzverbände. Hierzu wären die Antragsunterlagen in 7-facher Ausführung einzureichen.

Baumschutz

Lt. dem Entwurf zum B-Plan befinden sich innerhalb des Planungsraumes mehrere nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V geschützte Bäume, welche z.T auch entfernt werden sollen.

Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können sind verboten. Die Vermeidung (15 Abs. 1 BNatSchG) von Eingriffen in geschützte Bäume ist im Planverfahren zu prüfen und entsprechend darzulegen.

Sind Fällungen oder Beeinträchtigungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, ist im weiteren Planverfahren ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich für die Fällung oder Beeinträchtigung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass.

Die Ersatzstandorte sind im Antragsverfahren zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die Verfügbarkeit der Ersatzstandorte ist nachzuweisen.

2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete

Bearbeitung Frau Basse

Seite 8/24

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23870 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6999
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NW00000033673

Alleenschutz

Im südöstlichen Bereich befinden sich entlang der L 041 nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Alleen/Baumreihen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Beeinträchtigungen ein Antrag auf eine Befreiung nach § 19 Abs. 3 NatSchAG M-V i. V. m. § 67 Abs. 1 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsabschluss zu stellen ist.

Die allgemeinen Erläuterungen zum Baumschutz werden zur Kenntnis genommen.

Die zu fällenden Bäume werden in der Begründung zum Entwurf beschrieben, bewertet und dargestellt. Es ist ein gesonderter Antrag gefordert, der parallel zum Entwurfsverfahren gestellt wird.

2. Natur- und Landschaftsschutzgebiete

LSG, NSG und ND sind nicht betroffen.

3. Biotopschutz/SPA

Bearbeitung Herr Berchtold-Micheel

Europäische Vogelschutzgebiete

Ein Europäisches Vogelschutzgebiet ist nicht betroffen.

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten (ggf. auch mittelbaren) Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG) besonders geschützten sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich und liegt einer der beiden Ausnahmetatbestände nach § 20 Abs. 3 NatSchAG vor, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG).

4. Natura 2000/ FFH

Bearbeitung Herr Höpel

Eine Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist nicht betroffen.

5. Artenschutz

Bearbeitung Frau Kureck

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Daher sind die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden

Seite 9/24

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWMM0000033673

Es wird zur Kenntnis genommen, dass LSG, NSG und ND nicht betroffen sind.

3. Biotopschutz/SPA

Europäische Vogelschutzgebiete

Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Europäisches Vogelschutzgebiet nicht betroffen ist.

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

Die allgemeinen Erläuterungen zum Biotopschutz werden zur Kenntnis genommen.

4. Natura 2000/FFH

Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nicht betroffen ist.

5. Artenschutz

Die allgemeinen Erläuterungen zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auch Aussagen zu möglichen Reptilienvorkommen für erforderlich gehalten werden.

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

Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF-) Maßnahmen.

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018). Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitatsignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012).

Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen.

Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind in die Satzung des B-Planes aufzunehmen.

Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden.

Die abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Planung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Hinweis: Im Hinblick auf die Ausprägung der überplanten Flächen werden zumindest auch Aussagen zu möglichen Reptilienvorkommen für erforderlich gehalten.

Rechtsgrundlagen und andere Quellen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung

HZE, 2018: Hinweise zur Eingriffsregelung - Neufassung, Herausgeber: Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 66, in der derzeit gültigen Fassung

ÖkoKtoVO M-V Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen

Seite 10/24

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 75
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

im Land Mecklenburg-Vorpommern (Ökokontoverordnung) vom 22. Mai 2014

| | |
|--|----------|
| Untere Abfallbehörde: Frau Rose | |
| Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. | |
| Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. | x |
| Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. | |

Auflagen die in den B-Plan aufgenommen werden sollen:

1. Abtragsmaterialien sind nach LAGA M20 mit Probenahme nach LAGA PN98 bzw. der Nachfolgeregelung EBV zu deklarieren. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
2. Der Verbleib von Abtragsmaterialien ist auf Anforderung, spätestens aber 3 Monate nach Nutzungsbeginn nachzuweisen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Zu 1.

Der B-Plan-Geltungsbereich wurde gewerblich genutzt. Kiesabbauflächen wurden teilweise verfüllt. Baustoffe und mineralische Abfälle wurden gelagert.

Nebenstehende Auflagen werden in den Hinweisen auf dem Plan aufgenommen.

Seite 11/24

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23570 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE51 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE48NWV00000033873



Abb. 1:
TK 25 um 1995
GAIA M-V
Abfrage vom 02.05.2022



Abb. 2
Messtischblätter 1888
GAIA M-V
Abfrage vom 02.05.2022

Aufgrund vorgenannter Historie kann nicht unesehen von Schadstofffreiheit vorhandener Bodenmaterialien, Bauschuttreste und deren Gemischen ausgegangen werden kann. Ein Bodengutachten ist vorgesehen, liegt der UAbfB jedoch nicht vor.

Für die möglichst hochwertigste Verwertung mineralischer Abfälle (Abtragsmaterialien wie Boden und Bauschutt) nach § 7 (3) KrWG sind die LAGA M20 bzw. BBodSchV mit Verweis

Die historischen Karten und die Hinweise auf eventuell vorhandene Schadstoffe werden zur Kenntnis genommen. Die Deklarationspflicht wird beachtet.

Eine gesonderte Prüfung des Plangebietes auf Schadstoffe erfolgt in dem Altlastengutachten, mit dem das Büro GIG Stralendorf im Juli 2022 beauftragt wurde.

Die Baugrundbeurteilung der GIG, Stralendorf, vom 29.03.2022 wird dem Entwurf als Anlage beigefügt.

Seite 12/24

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 5599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NW00000033573

auf die DIN 19731 maßgeblich. Im Sinne abfallrechtlicher hochwertiger Verwertung von Aushubmaterialien ist auch die Chargenplanung im Rahmen der Bauvorbereitung (DIN 18300) erforderlich.
 Nach LAGA M20 II Pkt. 1.2.2.1 sowie Pkt. 5.2.a) der DIN 19731 besteht grundsätzlich Deklarationspflicht (Untersuchungserfordernis / Untersuchungsbedarf) bei Flächen in Misch- und Gewerbegebieten, was bodenschutz- und abfallrechtlich auch für ehem. Nutzungen gilt.

Hinweise:

Ab 01.08.2023 treten die neue EBV (Ersatzbaustoffverordnung) und für Bodenfunktionen die überarbeitete BBodSchV mit vergleichbaren Untersuchungsanforderungen und tlw. verschärften Anforderungen an die Freiheit von Schadstoffen in Kraft. Es wird empfohlen diese bereits vorher anzuwenden.

Sinnvoll sind repräsentative Untersuchungen durch einen Fachgutachter für Bodenschutz und Alllasten im Rahmen der Entwurfsbearbeitung des B-Plans. Dies dient auch der Chargenbildung nach DIN 18300 zur Vorbereitung von Baumaßnahmen unter Berücksichtigung von Schadstoffen und der Einschätzbarkeit von Entsorgungskosten, deren Risiko hier gegenüber dem Umfeld erhöht ist.

Zu 2.

Überwachungen können im Einzelfall nach § 51 KrWG angeordnet werden. Dies ist sinnvoll und angemessen, da erhöhte Wahrscheinlichkeit von Schadstoffbelastungen > Z1.2 nach LAGA M20 besteht. Solche Materialien dürfen im B-Plan-Geltungsbereich nicht oder nur eingeschränkt verwertet werden.

Zulässige Verwertungen außerhalb des B-Plangeltungsbereiches sind begrenzt und deren Entsorgungswege nachvollziehbar zu machen, ist sinnvoll.

| Untere Bodenschutzbehörde: Frau Rose | |
|--|----------|
| Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. | |
| Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. | x |
| Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. | |

Erforderliche Nachweise:

1. Versickerungseignung ist nachzuweisen.

Als notwendig erachtete Festsetzungsinhalte:

2. Flächen mit schützenswerten Bodenfunktionen sind während der Bauphase durch ortsfeste zu erhaltende Auszäunung wirksam vor Inanspruchnahme durch Befahren, Lagerung oder andere Beeinträchtigungen zu schützen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Seite 13/24

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 75
 23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
 Fax 03841 3040 6599
 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
 Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
 IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
 BIC NOLADE21WIS
 CID DE46NWIM00000039573

1. Das IBL (Erschließungsplaner) wird die wasserrechtliche Einleitgenehmigung beantragen und nach den entsprechenden Regelwerken die Vorreinigung des anfallenden Regenwassers berechnen.

In der Baugrundbeurteilung der GIG, Stralendorf, vom 29.03.2022, sind im Bereich des Versickerungsbeckens aufgefüllte Sande dokumentiert, die stark durchlässig sind.

2. und 3. sind bereits unter den bodenrechtlichen Hinweisen auf dem Plan enthalten. Die mögliche Festsetzung einer Größenordnung in Prozent wurde mit dem IBL geprüft mit dem Ergebnis, dass keine Festsetzung erfolgt. Auf Verbrauchermarktparkplätzen sind begrünte Fugen oder Rasengittersteine nicht praktikabel. Das Regenwasser der gepflasterten Flächen wird in das Versickerungsbecken geleitet und damit auch versickert.

3. Zufahrten, Stellflächen und andere befestigte Freiflächen sind zur Verminderung des Regenwasserabflusses und zur Entwicklung von Teilfunktionen des Bodens zu mindestens 50 % mit versickerungsfähigen Bodenbelägen herzustellen, deren begrünter Fugenanteil mindestens 30 % beträgt und (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Begründung

Zu 1.

Der B-Plan-Vorentwurf sieht innerhalb der südlichen Grünfläche zwei Versickerungsbereiche vor.

Grundsätzlich ist Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone sinnvoll, wie diese mit dem Vorentwurf geplant ist.

Eine Mobilisierung von Schadstoffen und deren gesteigerte Verfrachtung zum Grundwasser ist allerdings zu vermeiden. Daher darf gefasstes Oberflächenwasser und anderes Oberflächenwasser nicht gezielt oder konzentriert in vorbelastete Versickerungsflächen geleitet werden.

Die abfallrechtliche Regelvermutung, dass bei Gewerbeflächen mit Schadstoffbelastungen gerechnet werden muss, wird hier noch gravierender, da Kiestagebaulöcher tlw. mit unbekanntem Material verfüllt wurden sowie Baustoffe, mineralische und andere Abfälle gelagert wurden.

Repräsentative Ermittlungen von Schadstoffbelastungen der Versickerungsbereiche und deren erweiterten Wirkzonen unter Berücksichtigung von Anstau bei Starkregenereignissen sind daher erforderlich.

Der Nachweis soll im Rahmen der Bearbeitung des B-Plan-Entwurfes durch einen oder in Zusammenarbeit mit einem Fachgutachter für Bodenschutz und Altlasten dokumentiert und begründet werden.

Zu 2.

Gerade bei wenigen noch weitgehend intakten Flächen oder sich über mehrere Jahrzehnte neu entwickelten Bodenfunktionen ist deren Schutz während der Bauphase besonders wichtig, ebenso bei Flächen die zur Versickerung vorgesehen sind (Umweltbericht, S 13, Wirkort 2).

Nach derzeitiger Aktenlage nimmt die UBodB an, dass innerhalb der vorgesehenen Grünfläche auf Flächen von zusammen ca. 2.000 – 5.000 m² die Bodenfunktionen so schützenswert sind, dass eine Auszäunung während der Bauphase sinnvoll ist. Weitere Auszäunungen können angebracht sein, wenn frühzeitig komplett entsiegelt wird und nicht erst im Zuge der jeweiligen Flächenbearbeitung.

Ermittlungen und Prüfungen sollten durch den Gutachter zu 1. erfolgen.

Zu 3.

Unter Punkt 2.9 der textlichen Hinweise sowie Begründung Pkt. 6.2, Nr. 8 sind im Vorentwurf versickerungsfähige Beläge vorgesehen.

Dies kann von der Gemeinde präziser gefasst und als Maßnahme zur Entwicklung von Boden nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Die angegebenen prozentualen Anteile werden nach Erfahrungen der UBodB vorgeschlagen.

Die Begründung wird zur Kenntnis genommen.

1.

Eine gesonderte Prüfung des Plangebietes auf Schadstoffe erfolgt in dem Altlastengutachten, mit dem das Büro GIG Stralendorf im Juli 2022 beauftragt wurde.

Der Nachweis kann vor Satzungsbeschluss erbracht werden.

2. und 3.

Folgende Festsetzung wird aufgenommen: Maßnahmen zum Bodenschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20

Zum Schutz der Böden vor Verdichtung ist die Grenze der Versickerungsflächen außerhalb der Grenzen der Bauflächen zu sichern. Vorzusehen ist ein fester Bauschutz (z. B. Pfosten mit Querriegel), auch in der Phase der Baufeldfreimachung und der Erschließung.

Der Hinweis wird nicht als Festsetzung formuliert. Die mögliche Festsetzung einer Größenordnung in Prozent wurde mit dem IBL geprüft mit dem Ergebnis, dass keine Festsetzung erfolgt. Auf Verbrauchermarktparkplätzen sind begrünte Fugen oder Rasengittersteine nicht praktikabel. Das Regenwasser der gepflasterten Flächen wird in das Versickerungsbecken geleitet und damit auch versickert.

Seite 14/24

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE51 1405 1000 1000 0346 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWMM0000033673

50% der Fläche entsprechen etwa den Fahrtrassen und einem ebenen Streifen zwischen zwei Stellplätzen. 30 % Fugenanteil können z.B. mit Rasengittersteinen erreicht werden.

Hinweise:

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 (3) Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. Dies gilt insbesondere aufgrund gewerblicher Vornutzung, da Kiesabbauflächen teilweise verfüllt wurden und Baustoffe sowie mineralische und andere Abfälle gelagert wurden.

Maßstab für baurechtlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Bodenschadstoffen ist das Bodenschutzrecht. Prüfwerte nach BBodSchV sind zu unterschreiten, Vorsorgewerte sollten angestrebt werden. Ausgehend von einem Nutzungsbeginn in mehr als einem Jahr, wird empfohlen, durchgehend mit der ab 01.08.2023 geltenden überarbeiteten Fassung der BBodSchV zu arbeiten.

Die UBodB hält es für wahrscheinlich dass Prüfwerte für gewerbliche Nutzung eingehalten und nutzungsbezogene Sanierungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Werden bei Untersuchungen für die Versickerung oder abfallrechtlichen Untersuchungen allerdings Prüfwertüberschreitungen nach Anhang 1 Tabelle 4, Spalte 5 der überarbeiteten ab 01.08.2023 geltenden BBodSchV (Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden Mensch bei Industrie- und Gewerbegrundstücken) bekannt, kann nicht mehr ausreichend sicher von gesunden Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden. Unverzögliche Abstimmungen mit der UBodB sind angebracht.

Soweit sich im Rahmen der Erschließung und Errichtung der Gebäude zeigt, dass entgegen der Regelvermutung für vormals gewerblich genutzte Flächen hier keine oder nur partiell relevante Schadstoffbelastungen bestehen oder nachvollziehbar beräumt wurden, kann geprüft werden, die Festsetzungen Nr. 1 und 2. zu modifizieren oder ganz zu löschen. Von daher ist die Klärung der Schadstoffbelastungssituation im Rahmen der Entwurfsbearbeitung sinnvoll.

Anmerkungen

Bodenuntersuchungen sind offensichtlich bereits vorgesehen oder beauftragt. I.d.R. sind Schadstoffuntersuchungen zusammen mit der physikalischen Versickerungsfähigkeit und abfallrechtlicher Chargenbildung nach DIN 18300 sinnvoll.

Nachweise nach Nr. 1. und 2 der abfallrechtlichen Stellungnahme können bei bodenschutzrechtlich erforderlichen Nachweisen evtl. mitberücksichtigt werden.

Die GRZ von 0,8 wird bei Wiedernutzbarmachung einer früheren Gewerbefläche nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Empfohlen wird dennoch, Möglichkeiten einer niedrigeren GRZ mit mehr oder größeren begrünten Freiflächen im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu prüfen. Dies gilt besonders dann, wenn relevante Schadstoffbelastungen nicht bestehen.

Neben möglichst geringer versiegelter Fläche im Geltungsbereich dieses B-Plans ist auch

Der Hinweis wird auf den Plan und in die Begründung übernommen.

Eine gesonderte Prüfung des Plangebietes auf Schadstoffe erfolgt in dem Altlastengutachten, mit dem das Büro GIG Stralendorf im Juli 2022 beauftragt wurde. Die Festsetzungen werden entsprechend dem Ergebnis im Laufe des Verfahrens angepasst.

Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

Baugrundbeurteilung der GIG, Stralendorf, vom 29.03.2022 liegt vor. Altlastgutachten siehe oben, ist beauftragt.

Die GRZ wird bei 0,8 belassen, da sie der geplanten künftigen Nutzung entspricht.

Seite 15/24

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

die Vermeidung der Inanspruchnahme anderer Standorte zu berücksichtigen. Soweit städtebaulich vertretbar, kann daher eine möglichst hohe GFZ am Standort sinnvoll sein.

- Weniger Flächeninanspruchnahme lässt sich z.B. durch größere Gebäudehöhen mit mehr als zwei bis drei Geschossen erreichen. Im Umfeld kommen nach Kenntnis der UBodB Gebäude mit einer Firsthöhe von deutlich über 13 m vor. Vertretbar könnte es auch sein, am westlichen Stadtrand eine städtisches Gebäude als herausgehobenes prägnantes "Landmark" zu konzipieren. Evtl. können Wohnungen über Gewerbenutzung geprüft werden.
- Stellplätze sollten auch als mehrgeschossige Parkpaletten, ggf. mit PV-Überdachung erwogen oder z.B. je 8 Stellplätze mit einem groß werdenden Baum beschattet werden.
- Möglichkeiten von Fassadenbegrünung im Sinne von Teilfunktionen des Bodens sollten geprüft werden.
- Dis Baugrenze sollte 2-6 m Abstand zur festgesetzten Grünfläche haben, damit bei Arbeiten am Gebäude die Bodenstrukturen der Grünfläche nicht beeinträchtigt werden.

Aktualisierungen, Ergänzungen oder Präzisierungen zu einzelnen Punkten des Vorentwurfs, welche bei der Entwurfsbearbeitung berücksichtigt werden sollten.

- Textteil des B-Plans, IV. Hinweise, Pkt. 2.2 sowie Begründung Pkt. 6.2, Nr. 2

Abfallrechtlicher Hinweis

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung entspr. GewAbfV erfolgen. Bau- und Abbruchabfälle sind, in die Fraktionen Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis, Beton, Ziegel und Fliesen / Keramik einzuteilen. Die Getrennthaltung ist zu dokumentieren (§ 8 GewAbfV).

Spezialgesetz wie AltholzV, GefahrstoffV u.a. bleiben zu berücksichtigen

- Textteil des B-Plans, IV. Hinweise, Pkt. 2.6 sowie Begründung Pkt. 6.2, Nr. 6

Abfallrechtlicher Hinweis

Beim Ausbau von mineralischen Baustoffen und beim Einbau von Recyclingmaterial oder Unterboden ist die Ersatzbaustoffverordnung (EBV, tritt am 01.08.2023 in Kraft) zu berücksichtigen.

- Textteil des B-Plans, IV. Hinweise, Pkt. 2.6 sowie Begründung Pkt. 6.2, Nr. 6

Bodenschutzrechtlicher Hinweis

Bei Umlagerung von Bodenmaterial oder Einbau von Fremdböden auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung i.d.R. einzuhalten.

- Textteil des B-Plans, IV. Hinweise, Pkt. 2.8

Bodenschutzrechtlicher Hinweis

Nach Aktenlage ist bei nahezu vollflächiger gewerblicher Vormutzung mit Verfüllungen und Versiegelungen dieser sonst wichtige Hinweis verzichtbar.

Es sollen die aktuellen Typen der Märkte gebaut werden, die keine Mehrgeschossigkeit und Wohnen in den oberen Stockwerken vorsehen.

Die vorgeschlagenen Parkalternativen sollen nicht zur Anwendung kommen. Bäume sind in der Stellplatzfläche aufgrund von Platzmangel nicht vorgesehen. In zu kleinen Pflanzlöchern sind ein Absterben oder Nichtvitalität der Bäume absehbar.

Eine Grünfläche wird im Entwurf nicht mehr festgesetzt.

Die nebenstehenden Anmerkungen werden in den Entwurf eingearbeitet.

Seite 16/24

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

- Umweltbericht, S. 12 Ergänzende Betrachtungen zum Bodenschutz

Bodengutachten werden als erforderlich erachtet (s.o.)

Zur Bewertung und Beschreibung des Ist-Zustandes wird vorgeschlagen das Angegebene als ursprünglichen Zustand zu bezeichnen, welcher seit ??? überformt und zu ??? % versiegelt ist.

Gerade da nach Aktenlage wenig schützenswerte Böden nördlich der vorgesehenen Grünfläche zu berücksichtigen sind, eignet sich die Fläche voraussichtlich zum Massenausgleich.

Im Rahmen eines Bodenmanagementkonzeptes sollte geprüft werden, inwieweit im Falle von Vorbelastungen auch Umlagerungen von gering belastetem Bodenmaterial in Frage kommen.

Dies dient der Begrenzung von des Ressourcenverbrauchs und wahrscheinlich auch der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Die überschlägliche Berechnung eines sinnvollen Massenausgleichs sollte im Rahmen der Entwurfsbearbeitung erfolgen. (Teilweise übernehmen Vermesser diese Leistung.)

Arbeitsgrundlagen:

- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

| Untere Wasserbehörde: | |
|--|---|
| Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind. | |
| Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. | X |
| Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. | |

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Radegast. Entsprechende Anschlussgestaltungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

Baugrundbeurteilung der GIG, Stralendorf, vom 29.03.2022 liegt vor.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Massenausgleich wird in der Erschließungsplanung berechnet.

1. Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Radegast übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen.
Für die gewerblichen Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Gemäß DWA-A 102-2 ist vor Satzungsbeschluss eine Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts vorzunehmen. Ziel ist es, dass die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden. Das Bilanzgebiet umfasst den Bereich der entwässerungstechnischen Neuerschließung. Die Wasserhaushaltsbilanzierung ist gemäß DWA Merkblatt M 102-4 vorzunehmen. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ bedeutet für zukünftige Entwässerungskonzepte möglichst den Erhalt der Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) sowie die Stärkung der städtischen Vegetation (Verdunstung) als Bestandteil der Infrastruktur. Damit kann der oberflächige Abfluss reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Gadebusch bzw. dem beauftragten Zweckverband Radegast. Die Beseitigung ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das vorgenannt enthaltene Gebot, Niederschlagswasser nicht mit Schmutzwasser zu vermischen, ist von besonderer Relevanz. Dies entspricht dem Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Die Vorschrift ist für die Errichtung neuer Anlagen von Bedeutung. Auch im Siedlungsbestand sind Handlungsspielräume zu nutzen, Veränderungen des Wasserhaushaltes schrittweise entgegenzuwirken, die bisher entstanden sind.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln. Die konventionelle Misch- und Trennkanalisation mit vollständiger Ableitung des Niederschlagswassers wird der Zielvorgabe zum lokalen Wasserhaushalt nicht gerecht. Dezentrale Maßnahmen sollten integriert, abflusswirksame Flächen entkoppelt werden.

Seite 18/24

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM000000033673

2.

Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.

Die DWA-102-2 kommt hier nach Absprache mit dem IBL nicht zur Anwendung, stattdessen die DWA-M 153, Versickerung ins Grundwasser.

Der Versickerungsnachweis wird gemäß DWA – 138 erbracht.

Die Reinigung des zu versickernden Regenwassers wird gemäß DWA-A 153 nachgewiesen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die Stadt Gadebusch kann als Niederschlagswasserbeseitigungspflichtige regeln, dass das Regenwasser über eine öffentliche Erschließung oder über dezentrale Anlagen abgeführt wird.

Laut Begründung im B-Plan soll das Niederschlagswasser in drei Versickerungsflächen im Plangebiet versickern. Bei der öffentlichen Erschließung durch die Stadt Gadebusch bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (Grundwasser) darstellt. Da keine Ableitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer vorgesehen ist, behält nach derzeitigen Stand, das Merkblatt DWA - M 153 mit den Ausführungen in Bezug auf Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin seine Gültigkeit. Die jeweilige Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen. Für die Einleitung des Abwassers in das Gewässer ist ein Fachbeitrag Wasser zum Nachweis des Verschlechterungsverbot, Verbesserungsgebotes und der Vereinbarkeit der Einleitung mit den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie vorzulegen. Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar sein.

Die öffentlichen Abwasseranlagen wie z.B. Retentionsfilterbecken oder vorgesehene Versickerungsanlagen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB als Flächen im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen. Bei der Beantragung des wasserrechtlichen Verfahrens tritt, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, die Gemeinde/ Stadt als Antragsteller auf. **Hinsichtlich der vorgenannten Anforderungen sind im B-Plan Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen und ein Entwässerungskonzept mit den geforderten Angaben vor Satzungsbeschluss vorzulegen. Für eine erforderliche Gewässerbenutzung muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.**

5. Gewässerschutz:

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigespflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

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.

Seite 16/24

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NW00000033973

Vor Satzungsbeschluss wird die Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Einleitgenehmigung beantragt. Darin ist das Entwässerungskonzept nach Untersuchung des lokalen Wasserhaushaltes enthalten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Hinweisen auf dem Plan ergänzt.

Rechtsgrundlagen

| | |
|--------------|--|
| WHG | Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2595) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) |
| LWag | Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432) |
| AwSV | Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905) |
| BauGB | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) |

Brandschutz**Brandschutz – Grundsätzliches**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehruzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten

Wird zur Kenntnis genommen

Die Löschwasserversorgung ist über einen Löschwasserteich im Südosten des Plangebietes sichergestellt.

Seite 20/24

| | | |
|-------------------------------|---|-------------------------------------|
| Landkreis Nordwestmecklenburg | Telefon 03841 3040 0 | Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest |
| Kreisitz Wismar | Fax 03841 3040 5599 | IBAN DE91 1405 1000 1000 0345 49 |
| Rostocker Straße 76 | E-Mail info@nordwestmecklenburg.de | BIC NOLADE21WIS |
| 23870 Wismar | Web www.nordwestmecklenburg.de | CID DE48NWMD0000033673 |

Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Wird zur Kenntnis genommen

Seite 21/24

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

Wird zur Kenntnis genommen

Untere Denkmalschutzbehörde

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen ist in der o.g. Satzung

Vorentwurf

Teil B - Text

IV. Hinweise

1. Denkmalpflegerische Hinweise

folgendes zu ersetzen:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Bau- und Bodendenkmale im Plangebiet betroffen.

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, zufälligen 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 - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Die Denkmalpflegerischen Hinweise werden ersetzt.

Seite 22/24

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**Untere Straßenverkehrsbehörde**

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben.

Hinweise:

Im Rahmen des Bauablaufs sind Verkehrseinschränkungen nach Möglichkeit auf das Mindestmaß zu beschränken.

Für erforderliche Verkehrsraumeinschränkungen im Rahmen der Baumaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 14 Tage) ein vollständiger Antrag auf eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Bei der Beantragung der verkehrsrechtlichen Anordnung für Arbeiten die eine Vollsperrung bedingen, bitte ich Sie einen entsprechenden Umleitungsplan beizulegen.

Bezüglich der Verkehrserschließung des Plangebietes ist das Straßenbauamt Schwerin als Straßenbaulastträger der B 104 und der L 041 zu beteiligen.

FD Bau und Gebäudemanagement**Straßenaufsichtsbehörde**

entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planenden öffentlichen Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.
2. Die Sichtdreiecke sind einzuhalten.
3. In Zusammenhang mit den geplanten Zufahrten zum B-Plangebiet sollte die Leistungsfähigkeit des umliegenden Straßennetzes im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung geprüft werden. So wären auch eventuelle Linksabbiegestreifen z.B. im Zuge der Ratzeburger Chaussee zu prüfen.
4. Die Planunterlagen lassen eine detailliertere Prüfung nicht zu.

Die Ausführungsunterlagen für öffentliche Erschließungsstraße sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Straßenbaulastträger

zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Keine Einwände

Wird zur Kenntnis genommen

SBA ist beteiligt worden

1., 2., 3.

Wird zur Kenntnis genommen

Eine Erschließungsplanung einschließlich aller Prüfungen durch und Abstimmung mit dem SBA wird parallel durch das Ingenieurbüro Leirich (IBL) Schwerin erarbeitet.

4.

Wird zur Kenntnis genommen

Die Ausführungsunterlagen werden wie gefordert vorgelegt.

Keine Einwände

Seite 23/24

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreisitz Wismar
Rostocker Straße 7b
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 8999
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NGLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Wird zur Kenntnis genommen

FD Kataster und Vermessung
Siehe Anlage

Seite 24/24

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 Fachdienst Ordnung / Sicherheit und Straßenverkehr
 Sachgebiet Straßenverkehrsordnung und Führerscheinwesen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Untere Bauaufsichtsbehörde
 Postfach 1565
 23958 Wismar

Diese Auskunft erteilt Ihnen Herr Wilken
 Zimmer 14 · Langer Steinschlag 4 · 23936 Grevesmühlen
 Telefon 03841 3040 3643 Fax 03841 3040 8 3643
 E-Mail M.Wilken@nordwestmecklenburg.de

Unsere Öffnungszeiten
 Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen: 36.04./MW
 Grevesmühlen, 20.04.2022

Stellungnahme Stadt Gadebusch, B-Plan Nr. 28 „SO Einzelhandel und Verwaltung“

Sehr geehrte Frau Gielow,,

aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben.

Hinweise:

Im Rahmen des Bauablaufs sind Verkehrseinschränkungen nach Möglichkeit auf das Mindestmaß zu beschränken.

Für erforderliche Verkehrsraumeinschränkungen im Rahmen der Baumaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 14 Tage) ein vollständiger Antrag auf eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Bei der Beantragung der verkehrsrechtlichen Anordnung für Arbeiten die eine Vollsperrung bedingen, bitte ich Sie einen entsprechenden Umleitungsplan beizulegen.

Bezüglich der Verkehrserschließung des Plangebietes ist das Straßenbauamt Schwerin als Straßenbaulasträger der B 104 und der L 041 zu beteiligen.

Keine Einwände

Wird zur Kenntnis genommen

SBA wird beteiligt

Seite 1/2

Landkreis Nordwestmecklenburg
 Kreissitz Wismar
 Rostocker Straße 76
 23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
 Fax 03841 3040 6599
 E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
 Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
 IBAN DE81 1405 1000 1000 0345 49
 BIC NOLADE21WIS
 CID DE46NWM00000033673

Die Neubeschilderung des zu bebauenden Bereiches ist unter Vorlage eines Verkehrszeichenplans bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu beantragen.

Wird zur Kenntnis genommen

Mit freundlichen Grüßen

gez. Wilken

Seite 2/2

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 48
BIC NGLADE21WIS
CID D546NWM0000033873

Rommy Elßner

Von: Rommy Elßner
Gesendet: Montag, 23. Mai 2022 12:47
An: m.hedtke@buero-sul.de
Betreff: WG: B-Plan Nr. 28 Gadebusch

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Rommy Elßner
Fachbereichsleiterin
Fachbereich II - Bau- und Ordnungsamt

Amt Gadebusch
Am Markt 1
19205 Gadebusch
Tel.: 03886 2121- 22
Fax: 03886 2121-41
eMail: r.elsner@gadebusch.info
Internet: www.gadebusch.de

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. In diesem Fall bitte ich Sie die E-Mail unverzüglich zu löschen und den Absender zu informieren.

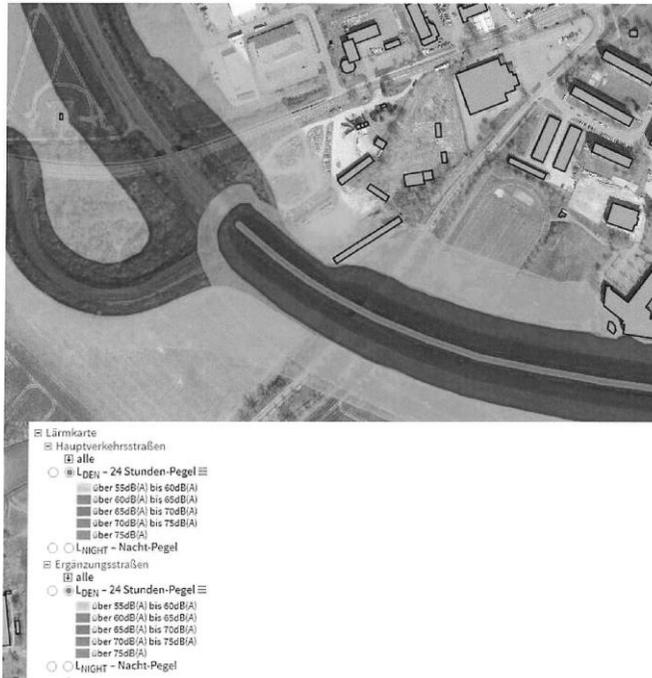
Von: Krüger, Harald <H.Krueger@nordwestmecklenburg.de>
Gesendet: Montag, 10. Januar 2022 10:34
An: Rommy Elßner <r.elsner@gadebusch.info>
Cc: Gielow, Heike <H.Gielow@nordwestmecklenburg.de>
Betreff: AW: B-Plan Nr. 28 Gadebusch

Sehr geehrte Frau Elßner,
über den Plan Plan habe ich Anfang November schon mit Frau Haedtke gesprochen und eine grobe Übersicht erhalten.

Zu Ihrer Frage:
„ob auch der Verkehrslärm der vorbeiführenden Umgehungsstraße und der OD der Landesstraße L 041 zu berücksichtigen ist?“

Hier: [Lärmkartierung MV \(laermkartierung-mv.de\)](#) können Sie die Verkehrsbelastung erkennen. Gleichzeitig ist das Gebiet durch Gewerbelärm und soweit nicht nur Schulsport, auch durch Sportanlagenlärm geprägt. Ggf. notwendiger passiver Schallschutz an den empfindlichen Nutzungen bestimmt sich als Summe aus diesen Quellen. Das Verwaltungsgebäude befindet sich wohl im gelben, ggf. sogar roten Bereich. Insofern sehe ich die Notwendigkeit der Berücksichtigung.
Ich bitte auch um Berücksichtigung der Alarmausfahrten, ggf. Klärung, ob eine Ampelschaltung für Alarmierungsfälle vorgesehen ist.

Das Lärmschutzgutachten wird zum Entwurf erstellt und eingearbeitet. Allerdings wird die Gemeinbedarfsfläche mit Polizei und Rettungswache im Entwurf noch nicht betrachtet, sondern als Teilbereich 2 in einem erneuten Entwurf, dann mit den nebenstehenden Hinweisen.



Wird zur Kenntnis genommen

Mit freundlichen Grüßen

Harald Krüger

Sachbearbeiter



Landkreis Nordwestmecklenburg
untere Immissionsschutzbehörde

Postanschrift:
Postfach 1565 • 23958 Wismar

Verwaltungssitz:
Börzower Weg 3 • 23936 Grevesmühlen

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Amt Gadebusch
z.H. Frau Elßner
Am Markt 1
19205 Gadebusch



Telefon: 0385 / 59 58 6-151
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Andrea.Geske@staluvm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-113-22-5122-74021
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 5. Mai 2022

B-Plan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung“ der Stadt Gadebusch

Ihr Schreiben vom 8. April 2022

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Da von der Umsetzung des B-Planes Nr. 28 keine landwirtschaftlichen Belange betroffen sind und die Maßnahme durch die Nutzung eines Ökokontos ausgeglichen werden soll, werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluvm.mv-regierung.de

Allgemeine Datenschutzinformation:
Der Kontakt mit dem StALU Westmecklenburg ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 (1) e DSGVO i.V.m. § 4 (1) DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter www.stalu-mv.de/Service/Datenschutz/.

1.
Keine Bedenken und Anregungen

2.
Keine Bedenken und Anregungen

3.
3.1
Wird zur Kenntnis genommen

Die uNB beim Landkreis NWM wird beteiligt.

2

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/ abfallrelevanten Umgebung befindet sich nachfolgende Anlage, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurde:

- TSB Tiefbau GmbH (Anlage zur zeitweiligen Lagerung und Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen)

Diese Anlage genießt Bestandschutz und ist bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Auftrag


Anne Schwanke

3.2

Keine Bedenken

3.3

Wird zur Kenntnis genommen

4.

Wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung 3



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Amt Gadebusch
Postfach 12 55
19202 Gadebusch

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB **2309-2022**

Schwerin, 14. April 2022

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

B-Plan Nr. 28 SO-Gebiet Einzelhandel und Verwaltung, Gadebusch

Ihre Anfrage vom 13.04.2022; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Wird zur Kenntnis genommen

Postanschrift:
LPBK M-V
Postfach
19048 Schwerin

Hausanschrift:
LPBK M-V
Graf-Yorck-Straße 6
19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070-0
Telefax: +49 385 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Internet: www.brand-kats-mv.de
Internet: www.polizei.mvnet.de

Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Wird zur Kenntnis genommen

Zweckverband Radegast**Trinkwasser - Schmutzwasser****Der Verbandsvorsteher**

Zweckverband Radegast, Schloßplatz 7, 19217 Holdorf

Amt Gadebusch
Am Markt 1
19205 Gadebusch

Bereich: Technischer Bereich
Ihr Ansprechpartner: Katrin Schünemann
E-Mail: katrin.schuenemann@zvradegast.de
Telefon: 03886 7008-27
Fax: 03886 7008-12
Bereitschaft: 0171 3219012

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom **13.04.2022** Mein Zeichen
Telefon-Durchwahl **- 27** Datum **17.06.2022**

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ - Vorentwurf

Sehr geehrte Frau Eißner,
sehr geehrte Damen und Herren,

zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 28 vom Januar 2022 gebe ich folgende Stellungnahme ab.
Der Zweckverband Radegast betreibt in Gadebusch Trink- und Schmutzwasseranlagen.
Das B- Plangebiet liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet.

Die Voraussetzungen für die Erschließung des B- Plangebietes (Flurstück 2 -3/11 und 2 -2/3) sind gegeben.
In der Ratzeburger Chaussee liegt eine Trinkwasserversorgungsleitung DN 180 mm aus Kunststoff sowie ein Freigefällekanal DN 200 mm aus Steinzeug.

Die Herstellung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in einer Erschließungsvereinbarung mit dem Zweckverband Radegast zu regeln.
Weiterhin ist die Planung vor Baubeginn durch den Zweckverband zur Prüfung und Abstimmung vorzulegen.

Die Löschwasserversorgung ist nicht Aufgabe des Zweckverbandes Radegast.

Freundliche Grüße



Katrin Schünemann

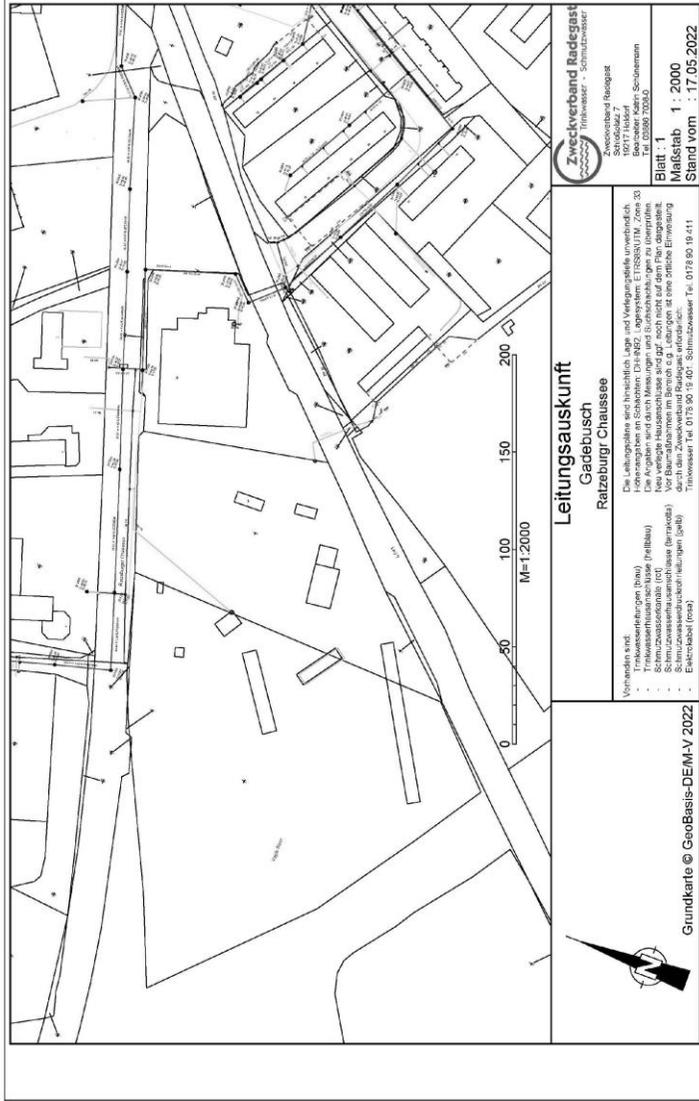
Wird zur Kenntnis genommen

Voraussetzungen für Erschließung gegeben

Verbandsvorsteher: Steffen Timm Finanzamt Rostock / Steuernummer: 079/133/81682
Gläubiger-ID: DE63ZVR00000327277

Bankverbindung: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE38 1405 1000 1000 0525 20
SWIFT-BIC: NOLADE21WIS

Sprechzeiten: Dienstag und Donnerstag: 08:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 Uhr – 17:00 Uhr
Mittwoch: 08:00 Uhr – 12:00 Uhr



Wird zur Kenntnis genommen



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01109 Dresden

Amt Gadebusch
Am Markt 1
19205 Gadebusch

Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de
29. April 2022 | Bebauungsplan Nr. 28 - Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung- der Stadt
Gadebusch, Frühzeitige Beteiligung

Vorgangsnummer: 1002000610 / Lfd.Nr. 01109-2022
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Frau Elßner,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wertsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Vor dem eventuellen Rückbau der vorhandenen Gebäude benötigen wir Ihren Auftrag um die erforderlichen Arbeiten zum Rückbau der vorhandenen Telekommunikationsanlagen (Hausanschlüsse) durchführen zu können.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Bentz-Str. 10, 01129 Dresden Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin

Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Resaer Str. 5, 01129 Dresden

Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Wird zur Kenntnis genommen

Wird in die Begründung aufgenommen

Ute Glaesel | 29. April 2022 | Seite 2

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens **6 Monate** vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Im Fall einer Erschließung durch die Telekom stellen Sie uns bitte die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse A.Lewerenz@telekom.de zur Verfügung. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bitte senden Sie Ihre Anfragen zur TÖB-Beteiligung zukünftig nur noch an die folgende E-Mail-Adresse: T_NL_Ost_PTI_23_Eingaben_Dritter@telekom.de.

Freundliche Grüße

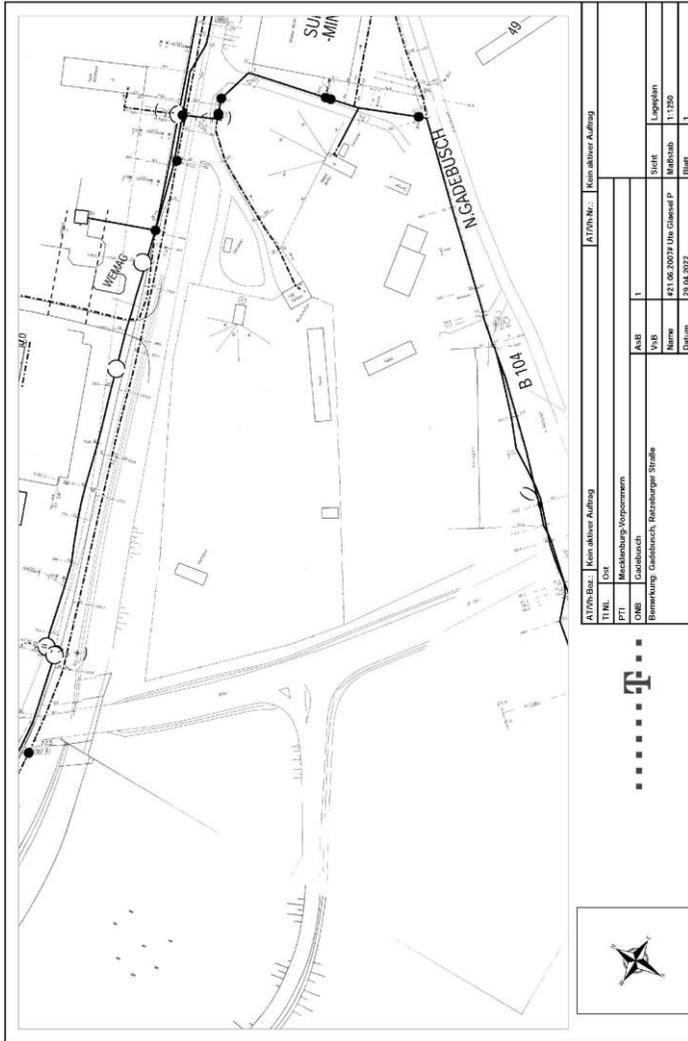
i.A.
Ute Glaesel

**Ute
Glaesel**

Digital
unterschieden
von Ute Glaesel
Datum:
2022.04.29
10:04:31 +02'00'

Anlage
1 Lageplan

Wird zur Kenntnis genommen



Wird zur Kenntnis genommen

Von: Olaf.Brenmoehl@wempro.de <Olaf.Brenmoehl@wempro.de>

Gesendet: Freitag, 13. Mai 2022 11:44

An: Rommy Elßner <r.elsner@gadebusch.info>

Cc: leitungsauskunft@wemag-netz.de

Betreff: WG: B-Plan Nr. 28 Gadebusch TÖB-Beteiligung

Sehr geehrte Frau Elsner,

wir beziehen uns auf Ihre Anfrage vom 13.04.2022.

Im B-Plan befinden sich Kabelanlagen der WEMAG Netz GmbH. Diese müssen im Zuge der B-Planentwicklung ggf. umgelegt 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.

Es ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet derzeit kein leistungsfähiges Stromnetz vorliegt. Im Zuge der Planung sind Kabeltrassen und ein möglicher Trafostationsstandort (4 x 6 m) zu berücksichtigen.

In die weiterführende Planung ist die WEMAG frühzeitig einzubeziehen. Als Ansprechpartner stehe ich zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Olaf Brenmöhl
Ingenieur Infrastrukturprojekte
WEMAG Projektentwicklung GmbH

Tel.: +49 385 755-2418

Olaf.Brenmoehl@wempro.de<<mailto:Olaf.Brenmoehl@wempro.de>>

Hausadresse: Obotritenring 40, 19053 Schwerin www.wempro.de<<http://www.wempro.de>>

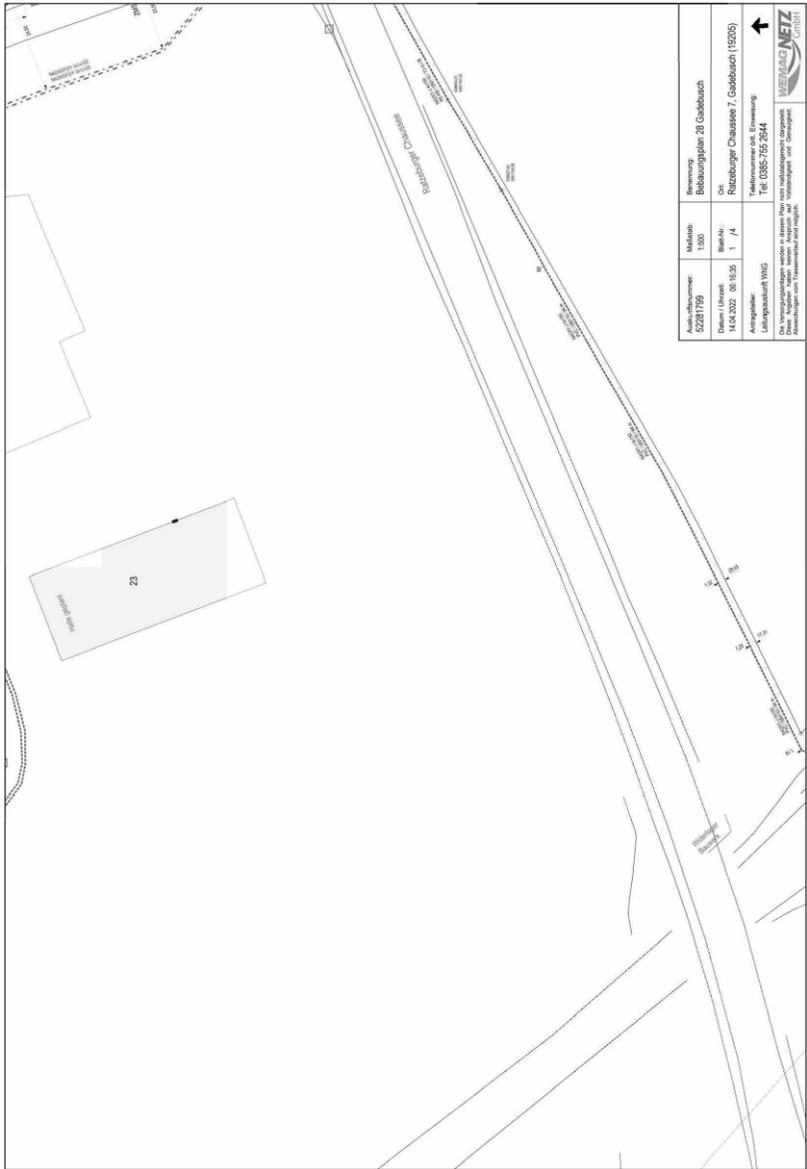
Wird zur Kenntnis genommen

Der Leitungsbestand wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Leitungsumverlegungen sind im weiteren Verfahren zu klären.

Leitungsrechte und ein Trafostandort sind zu berücksichtigen.

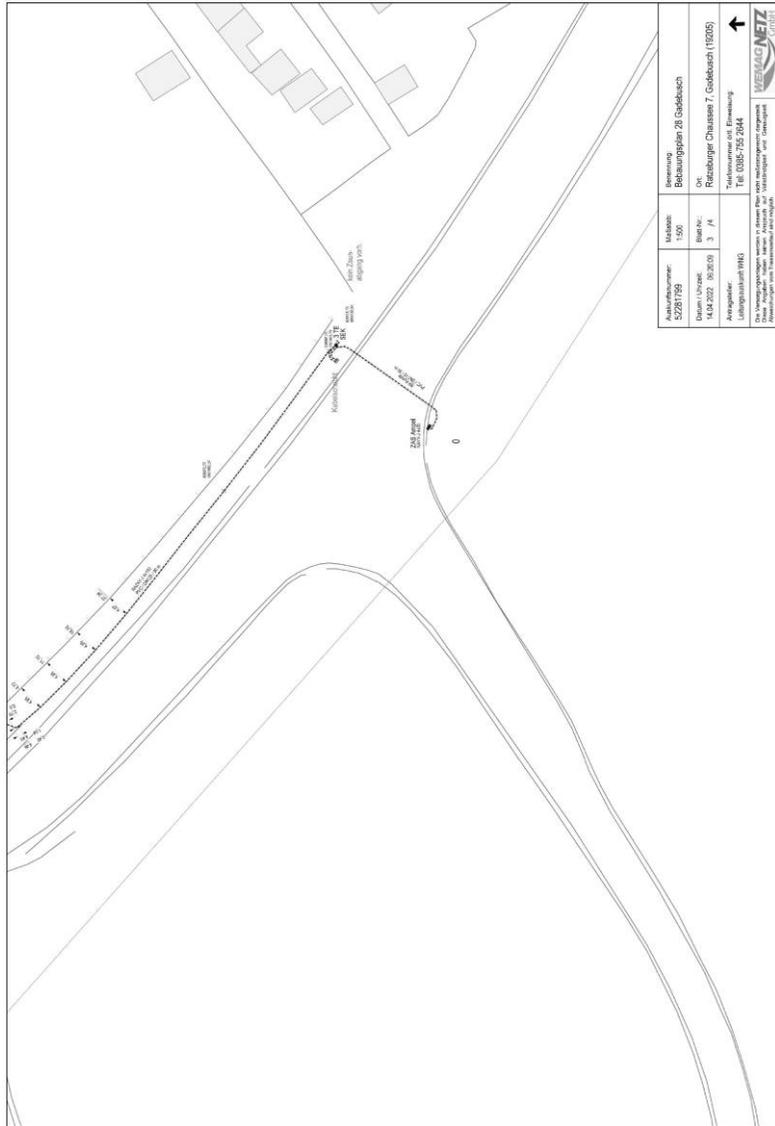
Das Merkblatt für Baufachleute und die Schutzanweisung Leitungsauskunft sind zu beachten.



Wird zur Kenntnis genommen



Wird zur Kenntnis genommen



Wird zur Kenntnis genommen



Wird zur Kenntnis genommen

Seite 1 von 3

Straßenbauamt Schwerin

Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin



Stadt Gadebusch
über Amt Gadebusch
Der Amtsvorsteher
Bauamt
Am Markt 1
19205 Gadebusch

Bearbeiter: Herr Backert
Telefon: 0385 588 81 146
Telefax: 0385 588 81 800
E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: 2114-512-00-GADE BP 28-2022/066
(Bitte bei Antwort angeben) BA 2022-066
Datum: 16. Mai 2022

Stellungnahme zum Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung“ der Stadt Gadebusch

Ihre E – Mail vom 13.04.2022 – frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihrer E - Mail haben Sie das Anschreiben vom 13.04.2022 angefügt. Darin haben Sie das
Straßenbauamt Schwerin über den Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Gadebusch
über den o.g. Bebauungsplan in Kenntnis gesetzt und mich um die Abgabe einer
Stellungnahme gebeten. Der Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am
13.04.2022.

Dazu haben Sie nachfolgende Unterlagen in digitaler Form beigefügt:

1. ⇒ B28_Gadebusch_Begründung_Vorentwurf_nach_SVV.pdf
2. ⇒ B28_Gadebusch_Legende_Vorentwurf.pdf
3. ⇒ B28_Gadebusch_PlanzeichnungA3_Vorentwurf.pdf
4. ⇒ B28_Gadebusch_Teil_B-Text_Vorentwurf.pdf
5. ⇒ B28_Gadebusch_Umweltbericht_Vorentwurf.pdf
6. ⇒ elssner_220413-133807-21b5.pdf

Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich angesehen und nehme wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich des B – Planes grenzt direkt an die freie Strecke der Bundesstraße
B 104, Abschnitt 110 und 120 sowie an Landesstraße L 041, Abschnitt 70, von Station 4.683
bis Station 4.870 und von Station 5.255 bis Station 5.547.

Die festgesetzte Ortsdurchfahrt der L 041 beginnt bei Station 4.856 und endet bei Station
5.384. Somit befindet sich der überwiegende Teil des Planungsraumes außerhalb einer
festgesetzten Ortsdurchfahrt.

| | | |
|---|--|--|
| Postanschrift: Straßenbauamt Schwerin Postfach 16 01 42 19091 Schwerin | Hausanschrift: Straßenbauamt Schwerin Pampower Straße 68 19061 Schwerin | Telefon: 0385 / 588-81 010 Telefax: 0385 / 588-81 800 E-Mail: sba-sn@sbv.mv-regierung.de |
|---|--|--|

Zum Umgang mit Ihren personenbezogenen Daten informieren wir Sie gern unter: <http://www.strassenbauverwaltung.mvnet.de/impressum/Datenschutz/>.

Wird zur Kenntnis genommen

- a) Das Straßenbaumt Schwerin hat im Juni 2021 dem Antrag des Staatlichen Bau- und Liegenschaftsamtes auf Anbindung an die B 104 zugestimmt und die für die Ausbildung der Anbindung erforderlichen Parameter definiert. Danach sind die Abbiegeradien als dreiteilige Korbbögen mit Hauptbogenradius $RH = 12,0$ m bzw. $RH=10,0$ m auszuführen. Die vorhandene LSA ist an die neue Knotengeometrie anzupassen und zu erweitern. Die endgültige technische Lösung ist dem Straßenbauamt Schwerin zur Zustimmung vorzulegen.
- b) Der Anbindung des 3,5 m breiten Ausfahrstreifens aus der Gemeinbedarfsfläche „Polizei“ an die L 041 „Ratzeburger Chaussee“ wird aus technischen Gründen nicht zugestimmt. Vom Ende der Brückenkappe schließt sich stadteinwärts eine Schutzplanke mit einer Länge von 154,0 m zuzüglich einer Anfangs- und Endkonstruktion von 12,0 m an. Die ersten 100,0 m bilden die Nachlaufänge des Brückenbauwerks während ab der vorhandenen Ortstafel eine Nachlaufänge von 40,0 m erforderlich wird, deren Erfordernis aus der Höhe des Dammbauwerkes $> 3,0$ m resultiert. Diese Längen sind Mindestlängen und können nicht reduziert werden.
- c) Die geplante Zufahrt im Zuge der L 041 „Ratzeburger Straße“ ist in Höhe der WEMAG-Zufahrt anzuordnen, da hier aufgrund des zu erwartenden Linksabbiegeraufkommens die Einrichtung einer Linksabbiegerspur erforderlich wird. Zusätzlich ist eine Fußgänger- und Radfahrerquerung vorzusehen. Die Zufahrt ist aufgrund der räumlichen Gegebenheiten mit einteiligen Kreisbögen $R = 4,0 - 5,0$ m auszubilden. Aufgrund der Örtlichkeiten im Bereich dieser Anbindung ist zu prüfen, ob das Ein- und Ausbiegen von Lkw's versagt werden kann.
- d) Die Zufahrt an der L 041, etwa bei Station 4.818, ist dahingehend zu prüfen, ob diese Zufahrt durch die Lieferfahrzeuge genutzt werden kann. Diese Zufahrt befindet sich im Zuge der freien Strecke. Aus diesem Grund ist die Anbindung mit einer Linksabbiegerspur nach RAL auszurüsten und in der entstehenden Sperrfläche eine Überquerungshilfe für Fußgänger und Radfahrer einzurichten. Im weiteren Verlauf der Zufahrt ist eine fußläufige Verbindung bis zum Parkplatz herzustellen.
- e) Die bestehende Zufahrt zum Garagenkomplex ist im Zusammenhang mit der Realisierung des B-Planes ersatzlos aufzuheben und zurückzubauen, da der südliche Teil des Plangebietes gem. Punkt 4.1, letzter Absatz, des Satzungsentwurfs als Grünfläche festgesetzt werden soll. Wenn im weiteren Verfahren der Erhalt des Garagenkomplexes festgesetzt werden sollte, ist dieser rückwärtig über die südliche Parkplatzzufahrt zu erschließen.
- f) Im südlichen Bereich des Plangebietes ist die Darstellung der Anbauverbotszone zu überprüfen. Die Achse der Zufahrt zum Garagenkomplex befindet sich bei Station 4.775. Die festgesetzte Ortsdurchfahrt beginnt bei Station 4.856. Somit ergibt sich eine rechnerische Differenz von 81 m, während die zeichnerische Differenz im B-Plan lediglich 27 m beträgt.
- g) Der im Zuge der B 104 geplante Pylon befindet sich innerhalb der Anbauverbotszone. Der Errichtung wird nicht zugestimmt. Werbeanlagen im Bereich von Bundes- und Landesstraßen sind ohnehin nur am Ort der Leistung zulässig.

- a) Wird zur Kenntnis genommen
Allerdings wird die Gemeinbedarfsfläche mit Polizei und Rettungswache im Entwurf noch nicht betrachtet, sondern als Teilbereich 2 in einem erneuten Entwurf, dann mit den nebenstehenden Hinweisen.
- b) Zwischenzeitlich fanden Abstimmungen zwischen dem SBA und dem Ingenieurbüro Leirich Schwerin, das die Erschließung plant, statt mit folgendem Ergebnis. Es ist technisch möglich, die vorhandene Schutzeinrichtung umzubauen bzw. das an die L041 anschließende Gelände so umzuformen, dass keine passiven Schutzeinrichtungen mehr notwendig werden. Somit wird die Anbindung technisch gelöst. In den Planunterlagen zur Erschließungsplanung wird die bestehende passive Schutzeinrichtung an der L041 mit ihren verschiedenen Bauformen nachrichtlich dargestellt.
- c) In Abstimmung mit dem SBA wird die derzeitige Einmündung/Zufahrt zur WEMAG von der Ratzeburger Chaussee zum Knotenpunkt/als Kreuzung ausgebaut. Aus Richtung Innenstadt erfolgt die Anlage einer Linksabbiegerspur. Die Kundenzufahrt zum Parkplatz des Versorgungsstandortes wird mit den durch das SBA vorgegebenen Radien hergestellt (Kreisbogen 5 m beidseitig). Verkehrsrechtlich wird angestrebt (Zustimmung durch Verkehrsbehörde Landkreis NWM), die Zufahrt für KFZ über 7,5 t zu sperren. Die Erreichbarkeit für Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge ist über die südöstlich geplante Zufahrt gegeben.
- d) Die L041 erhält im Bereich der südöstlichen Zufahrt eine Linksabbiegerspur 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 Linksabbiegerspur gegenüberliegenden Sperrfläche.
- e) Der Garagenkomplex wird im Zuge der Baumaßnahmen rückgebaut. Damit fällt die derzeitige Zufahrt weg.
- f) Der Beginn der Ortsdurchfahrt wird berichtigt.
- g) Der Pylon entfällt.

Seite 3 von 3

- h) Der Standort des Pylons im Zuge der L 041 „Ratzeburger Straße“ ist aus Sicht der Straßenbauverwaltung einer eingehenden Prüfung zu unterziehen. Bei dieser Prüfung sind insbesondere die fehlenden Sichtbeziehungen aus Richtung Stadtzentrum durch die unmittelbar davorstehende Kastanie sowie der unterirdische Leitungsbestand zu berücksichtigen. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass ein Eingriff in den vorhandenen Alleebaumbestand nicht zugestimmt wird.
- i) Die vorhandenen Alleebäume entlang der L 041 auf dem Flurstück 3/5, Flur 2 der Gemarkung Bauhof sind zu erhalten. Eine Beeinträchtigung der Bäume einschließlich ihres Wurzelbereiches (Traufe + 1,50 m) sind auszuschließen und somit von Bebauung (Versiegelung/ Überfüllung/ Abgrabung) freizuhalten.
- j) Die Bundesstraße B 104 und die Landesstraße L 041 sind als bestehende Straße anzusehen. Lärmschutzmaßnahmen werden damit nicht vom BImSchG geregelt. Als Straßenbaulasträger der Bundes- und Landesstraße lehne ich Lärmschutzforderungen aus von diesen Straßen ausgehenden Verkehrslärmimmissionen für das geplante Vorhaben ab. Ausreichender Lärmschutz für die vorgesehene Nutzung ist nach den geltenden Rechtsvorschriften durch den Planungsträger zu sichern. Gleiches gilt für Ansprüche hinsichtlich möglicher Überschreitungen von Richtwerten der Luftschadstoffe.

Zusammenfassend stelle ich fest, dass gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung“ der Stadt Gadebusch nach den unter Punkt a) bis h) getroffenen Feststellungen in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht Bedenken bestehen. Ich kann dem Planungsvorhaben der Stadt Gadebusch erst zustimmen, wenn in der weiteren Planungsphase eine entsprechende Überarbeitung erfolgt und ich erneut beteiligt werde.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Wunrau
Dezernent
Verwaltung, Betrieb und Verkehr

h) Zum Entwurf wird die Lage des Pylons geprüft unter Beachtung nebenstehender Kriterien (außerhalb Sichtdreieck, Leitungsbestand). Mögliche Standorte innerhalb des SO sind z. B. in der Stellplatzfläche oder östlich der Kreuzung auf dem Fichtenstandort. Da der Pylon als untergeordnete Nebenanlage zu betrachten ist, ist ein Standort außerhalb der Baugrenzen zulässig.

i) Die Kreuzung kann nicht weiter westlich angeordnet werden, weil sich dort schon eine Linksabbiegespur in Richtung Gewerbegebiet befindet, die laut SBA erhalten werden soll. Es bietet sich an, die derzeit gegenüberliegende Sperrfläche in Richtung geplanter Parkplatz des Versorgungsstandortes als Linksabbiegespur auszubauen.

j) wird zur Kenntnis genommen

Eine Überarbeitung und erneute Beteiligung mit dem Entwurf erfolgen.



Der Amtsvorsteher

Homepage: www.rehna.de
 E-Mail: amt@rehna.de
 Zentrale: (038872) 929 0

Amt Rehna – Freiheitsplatz 1 – 19217 Rehna

Amt Gadebusch
 Am Markt 1
 19205 Gadebusch

Auskunft erteilt **Frau Kreße**
 Fachbereich **Bau und Ordnung**
 Telefon: (038872) 929 605
 Telefax: (038872) 929 22
 E-Mail: e.kresse@rehna.de
 Zeichen
 Rehna **29.04.2022**

- **Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung“ der Stadt Gadebusch**
 Hier: Stellungnahme der Nachbargemeinden Wedendorfersee und Holdorf

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14.04.2022 erhielt ich die Unterlagen für das frühzeitige Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplanes Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung“

Nach Prüfung der Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass aus Sicht der dem Amt Rehna angehörenden Gemeinden Wedendorfersee und Holdorf keine Bedenken gegen die Planunterlagen bestehen.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Kreße
 Bauamt

wird zur Kenntnis genommen
 keine Bedenken

Kontoverbindungen des Amtes Rehna:

Sparkasse Mecklenburg- Nordwest
 IBAN : DE31 1405 1000 1000 0538 10
 BIC : NOLADE21WWS
 Raiffeisen- Volksbank eG
 IBAN : DE14 1408 1303 0001 522 523
 BIC : GENODEF33QUE

**Sprechzeiten:**

Montag 9 - 12 Uhr (nur Bürgerbüro)
 Dienstag 9 - 12 Uhr und 13 - 18 Uhr
 Donnerstag 9 - 12 Uhr (Bürgerbüro zusätzlich 13 - 17 Uhr)
 Freitag 9 - 12 Uhr
 - zusätzlich nach Vereinbarung -



Bade Estate Capital 2 GmbH & Co. KG

Bade Estate Capital 2 GmbH & Co. KG, Altes Winkel 14, 31515 Wunstorf / Steinhude

Amtsverwaltung Gadebusch
 Fachbereich II Bau- und Ordnungsamt
 Frau Rommy Elßner
 Am Markt 1
 19205 Gadebusch

Bade Estate Capital 2 GmbH & Co. KG
 Altes Winkel 14
 31515 Wunstorf/Steinhude
 T.: 05033-3652
 F.: 05033-3549

Steinhude, 07.04.2022

Bebauungsplan Nr. 28 "Sondergebiet für Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee" / Dr. Lademann & Partner: Verträglichkeitsgutachten Ratzeburger Chaussee

Sehr geehrte Damen und Herren,
 sehr geehrte Frau Elßner,

mit diesem Schreiben nehmen wir Bezug zum Einzelhandelsvorhaben Ratzeburger Chaussee nebst angestrebtem Bauleitplanverfahren.

Seit Juli 2020 sind wir, die Unternehmensgruppe Bade Immobilien, Eigentümer des innerstädtischen Fachmarktzentums an der Johann-Stelling-Straße 22. Der Erwerb des Areals ist verbunden mit der Zielsetzung, das bestehende Fachmarktzentrum durch einen Abriss und Neubau grundlegend neu zu positionieren.

Im Zuge der Projektentwicklung ist neben der Ansiedlung von zusätzlichen Fachmärkten des Innenstadtdarfs vor allem die Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes mit rd. 1.800 m² Verkaufsfläche sowie die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Aldi-Discountmarktes von heute rd. 780 m² auf künftig rd. 1.050 m² Verkaufsfläche geplant.

Aufgrund der integrierten Lage im Stadtzentrum von Gadebusch trägt die geplante Maßnahme als zentraler Bestandteil maßgeblich zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs sowie der zentralörtlichen Funktion der Stadt Gadebusch bei.

Konträr zu dieser Innenentwicklung bestehen die Verlagerungs- und Erweiterungspläne der Lebensmittelmärkte Rewe und Lidl in peripherer Lage am Stadtrand von Gadebusch an der Ratzeburger Chaussee. Die dort geplanten Verkaufsflächen übersteigen mit 1.800 m² (Rewe) und 1.180 m² (Lidl) in Summe die Dimension unserer Planungen.

Angesichts der gegebenen Markt- und Wettbewerbsstrukturen in der Stadt Gadebusch und des Einzugsgebietes bestehen daher aus unserer Sicht erhebliche Zweifel an der parallelen Umsetzbarkeit beider Vorhaben mit den geplanten Verkaufsflächendimensionen. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen sehen wir die Entwicklungsspielräume für unser innerstädtisches Vorhaben deutlich begrenzt.

Bade Estate Capital 2 GmbH & Co. KG
 Sitz: Wunstorf

Amtsgericht Hannover
 HRA 204639

Bankverbindung
 HypoVereinsbank
 IBAN: DE72 2003 0000 0016 5834 01

Steuernummer
 34/202/62401
 Finanzamt Hannover

Persönlich haftende Gesellschafterin
 Bade Estate Verwaltungen GmbH
 Geschäftsführer Dipl. Ing. Willi Bade

Amtsgericht Hannover
 HRB 217474

Wird zur Kenntnis genommen

Der Vorhabenstandort liegt zwar am Stadtrand, ist aber dennoch Bestandteil der im Einzelhandelskonzept festgelegten Standort- und Zentrenstruktur und damit für großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel legitimiert. Für die fußläufige Versorgung im südlichen Stadtgebiet spielt die als Nahversorgungsstandort definierte Lage eine wichtige Rolle.

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um Neuansiedlungen, sondern um Modernisierungen und Erweiterung bereits seit vielen Jahren an der Ratzeburger Chaussee etablierten Betrieben. Die nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche der beiden Märkte wird sich künftig auf etwa 2.700 qm belaufen. In der Innenstadt werden inkl. der Entwicklungsplanung künftig rd. 3.300 qm nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche vorgehalten. Damit wird die Innenstadt sowohl flächen- als auch umsatzseitig auch künftig den stärksten Einzelhandelsstandort darstellen, vor allem wenn man noch die etwa 1.900 qm Verkaufsfläche im mittel- und langfristigen Bedarf im Bestand dazuzählt.

Im Falle der Umsetzung beider Planvorhaben kann von einer intensiven Wettbewerbssituation ausgegangen werden, worauf bereits die Ausführungen im Einzelhandelskonzept hinweisen. Gleichwohl wird nicht davon ausgegangen, dass die Neuaufstellung zweier Bestandsmärkte die Umsetzbarkeit des Planvorhabens in der Innenstadt grundsätzlich in Frage stellt.



Bade Estate Capital 2 GmbH & Co. KG

Folgende Gründe sind im Wesentlichen anzuführen:

1. Das in Rede stehende Projekt an der Ratzeburger Chaussee schöpft den gutachterlich ermittelten Entwicklungsspielraum im periodischen/kurzfristigen Bedarfsbereich für die Gesamtstadt zu einem Drittel aus.
2. Bereits der rechnerisch verbleibende Verkaufsflächenspielraum reicht nicht aus, um das innerstädtische Projekt umzusetzen.
3. Sofern im Falle der geplanten Verlagerung eine Nachnutzung in den Bestandsimmobilien z.B. durch einen weiteren Lebensmittelmarkt erfolgen würde, wären die Entwicklungsspielräume für das Innenstadtprojekt in Gänze aufgebraucht.

Gemäß Einzelhandelskonzept von Dr. Lademann & Partner aus 2021 liegt der tragfähige Verkaufsflächenspielraum im periodischen/kurzfristigen Bedarfsbereich für die gesamte Stadt Gadebusch bis zum Jahr 2025 „zwischen 1.450 und 1.900 m²“, wovon 1.450 m² auf einen „verdrängungsneutralen Expansionsrahmen“ sowie 450 m² auf „zusätzliche Potenziale aus Umsatzumverteilung“ entfallen.

Das Planvorhaben an der Ratzeburger Chaussee generiert gemäß anhängiger Verträglichkeitsanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner (vgl. 06.08.2021, Tabelle 1) im periodischen/kurzfristigen Bedarf gegenüber dem heutigen Bestand eine zusätzliche Verkaufsfläche von 622 m². Dadurch reduzieren sich die rechnerischen Entwicklungsspielräume für bestehende und alle geplanten Lebensmittelbetriebe in der Stadt von 1.900 m² auf 1.278 m².

Somit wäre bereits die Neuansiedlung des geplanten Edeka-Verbrauchermarktes in der Innenstadt nicht darstellbar. Dieser allein benötigt rd. 1.700 m² Verkaufsfläche¹ im relevanten Segment. Zudem addiert sich die geplante und dringend erforderliche Erweiterung der heute nicht mehr marktfähigen Verkaufsfläche des Aldi-Marktes, wie im Einzelhandelskonzept bereits zurecht angeführt. Hier ist im periodischen/kurzfristigen Bedarf eine zusätzliche Verkaufsfläche von rd. 350 m² geplant².

Per Saldo ist für das Innenstadtvorhaben im periodischen/kurzfristigen Bedarf eine Verkaufsfläche von 2.050 m² erforderlich. Das Planvorhaben an der Ratzeburger Chaussee erfordert wie eingangs dargestellt weitere 622 m². In Summe ergibt sich damit im periodischen/kurzfristigen Bedarf in der Stadt Gadebusch eine zusätzliche Verkaufsfläche von 2.672 m².

Damit wäre der o.g. tragfähige Verkaufsflächenspielraum für die Stadt (1.900 m²) um 772 m² bzw. 40% (!) überschritten.

¹ Geplante Gesamtverkaufsfläche Edeka: rd. 1.800 m², davon rd. 1.700 m² Verkaufsfläche im periodischen/kurzfristigen Bedarf, rd. 100 m² im mittel-/langfristigen Bedarf

² Geplante Gesamtverkaufsfläche Aldi: rd. 1.050 m², davon rd. 900 m² im periodischen/kurzfristigen Bedarf, rd. 150 m² im mittel-/langfristigen Bedarf; Gesamtverkaufsfläche heute: rd. 700 m², davon im periodischen/kurzfristigen Bedarf rd. 550 m² (Verkaufsfläche ist bei Entwicklungsspielräumen neutral zu betrachten bzw. fließt nicht einzurechnen)

Bade Estate Capital 2 GmbH & Co. KG
Sitz: Wunstorf

Amtsgericht Hannover
HRA 204639

Bankverbindung
HypoVereinsbank
IBAN: DE72 2003 0000 0016 5834 01

Steuernummer
34/202/62401
Finanzamt Hannover

Persönlich haftende Gesellschafterin
Bade Estate Verwaltungs GmbH
Geschäftsführer Dipl. Ing. Willi Bade

Amtsgericht Hannover
HRB 217474

Wird zur Kenntnis genommen
Stellungnahme dazu ff.

Das im Konzept ermittelte Entwicklungspotenzial stellt nur einen groben Orientierungsrahmen dar, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile ggf. auch überschritten werden kann und keinesfalls allein über die Zulässigkeit/Unzulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben bestimmen kann. Die Überschreitung des Entwicklungspotenzials bedeutet nicht, dass darüberhinausgehende Verkaufsflächenentwicklungen nicht mehr tragfähig sein können, sondern weist lediglich daraufhin, dass im Falle einer Überschreitung von einer intensiven Wettbewerbssituation ausgegangen werden muss und die Verträglichkeit etwaiger Vorhaben zwingend detailliert im Rahmen von Verträglichkeitsuntersuchungen zu prüfen sind. Dies ist mit dem vorgelegten Verträglichkeitsgutachten erfolgt, welches im Ergebnis deutlich spürbare Umsatzumverteilungswirkungen prognostiziert, aber nicht von substanziellen Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche und/oder der Nahversorgung ausgeht.

Diesbezüglich sei auf das Urteil des EuGH vom 30. Januar 2018 im Fall Visser/Appingedam (Rs. C-31/16) und die durch das Urteil ausgelöste Mitteilung der EU-Kommission vom 19. April 2018 hingewiesen. Danach sind rein nachfrage- und kaufkraftorientierte Untersuchungen als grundsätzlich unzulässige wirtschaftliche Bedarfsprüfungen kritisiert und werden infrage gestellt. Vielmehr bedarf es stets eines vorhabenbezogenen Verträglichkeitsgutachtens, welches sich explizit und detailliert mit den konkreten Auswirkungen des Vorhabens beschäftigt. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen allein von Bedarfsprüfungen (tragfähiger Entwicklungsrahmen) abhängig zu machen, ist nicht sachgerecht.

Sicherlich führt die Umsetzung des Planvorhabens an der Ratzeburger Chaussee dazu, dass sich die Umsatzerwartungen an das Entwicklungsvorhaben in der Innenstadt schmälern. Aber auch hier entsteht mit einem

Bade Estate Capital 2 GmbH & Co. KG

Angesichts dieser Berechnungsdarstellung dürfte klar werden, dass die Entwicklungsspielräume für das Innenstadtvorhaben und damit die Ansiedlungs- und Erweiterungschancen für einen Edeka-Verbrauchermarkt sowie Aldi-Markt in der Innenstadt im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens an der Ratzeburger Chaussee deutlich limitiert werden³.

Darüber hinaus besteht aus unserer Sicht für eine der Bestandsimmobilien an der Ratzeburger Chaussee die realistische Gefahr einer lebensmittelgeprägten Nachfolgenutzung, sofern das dort geltende Baurecht nicht geändert bzw. dort keine Bauleitplanung betrieben wird. Nicht selten nutzen alternative Lebensmittelkonzepte/-betriebe mit kleineren Verkaufsflächenanforderungen frei gewordene Alt-Standorte, zumal die bestehenden Immobilien die erforderliche Infrastruktur (Lager-, Kühlräume, direkt vorgelagerte Parkplätze etc.) bereits aufweisen.

Zudem sei auch darauf verwiesen, dass als Nachfolgenutzung für die Bestandsimmobilien grundsätzlich auch andere Fachmarktkonzepte wie z.B. Bekleidungs- oder Schuhfachmärkte in Frage kommen und aufgrund des gegebenen Baurechts dort u.U. nicht verhindert werden können.

Damit wären über den Lebensmittelsektor hinaus auch weitere, innenstadttypische Angebote in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt, was wiederum den städtebaulichen Zielsetzungen zur Innenstadstärkung entgegensteht.

Zweifelsohne wird allein die geplante Verlagerung und Erweiterung der beiden Märkte Rewe und Lidl eine Stärkung dieses peripheren Standorts an der Ratzeburger Chaussee herbeiführen und die Entwicklungsspielräume für das Innenstadtprojekt unter Druck setzen.

Wir möchten an dieser Stelle aber auch betonen, dass zur Stärkung einer flächendeckenden Versorgungsfunktion natürlich auch anderen Bestandsbetrieben eine gewisse Flexibilität eingeräumt werden soll. Gleichwohl sollte aus unserer Sicht im Sinne einer ausgewogenen Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Gadebusch die Stärkung der Peripherie nicht zu Lasten der Innenstadtentwicklung gehen.

Zusammenfassend halten wir daher eine nochmalige Reflexion der Gesamtsituation für dringend geboten.

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. Willi Bade
Geschäftsführer

Jens Korten
Leiter Projektentwicklung/Immobilien

³ Auch die hohe Einzelhandelszentralität von 167% im periodischen/kurzfristigen Bedarf deutet auf begrenzte Entwicklungsspielräume hin, zumal die vorhandenen Betriebe zur Umsatzgenerierung bereits heute auf erhebliche Nachfragezuflüsse von außerhalb des Stadtgebiets zurückgreifen, die angesichts der Bevölkerungs- und Raumstrukturen perspektivisch nur begrenzt zu steigern sein dürften.

Bade Estate Capital 2 GmbH & Co. KG
Sitz: Wunstorf

Bankverbindung
HypoVereinsbank
IBAN: DE72 2003 0000 0016 5834 01

Persönlich haftende Gesellschafterin
Bade Estate Verwaltungs GmbH
Geschäftsführer Dipl. Ing. Willi Bade

Amtsgericht Hannover
HRA 204639

Steuernummer
34/202/62401
Finanzamt Hannover

Amtsgericht Hannover
HRB 217474

EDEKA-Vollsortimenter, einem Aldi-Lebensmitteldiscounter und einem Rossmann-Drogeriefachmarkt zzgl. ergänzender Nutzungen ein moderner und anziehungsstarker Einzelhandelsstandort, der sich im Wettbewerb mit Rewe/Lidl behaupten kann, zumal es sich weder bei Rewe noch bei Lidl um Neuansiedlungen, sondern um langjährige Bestandsbetriebe handelt, die modernisiert und erweitert werden sollen.

Zudem sei daraufhin gewiesen, dass der Entwicklungsrahmen im Einzelhandelskonzept eher konservativ berechnet worden ist. So wurde aus Vorsichtsgründen bspw. kein Anstieg des Ausgabevolumens für Lebensmittel unterstellt, obwohl dies über die letzten Jahre kontinuierlich zu beobachten gewesen ist, wodurch sich zusätzliche Nachfrage- und Kaufkraftpotenziale ergeben. Laut den Daten des Statistischen Bundesamts sind die Konsumausgaben für Nahrungsmittel zwischen 2011 von 124,85 Mrd. € auf 178,91 Mrd. € in 2021 (+38%) angestiegen. Auch bulwiengesa beschreibt, dass die Konsumausgaben im periodischen Bedarf jährlich zwischen 1 und 2,5 % steigen. Hätte man dies bei der Berechnung der Entwicklungspotenziale berücksichtigt, wäre der Verkaufsflächenrahmen etwas höher ausgefallen. Überdies stellt der Entwicklungsrahmen aus Vorsichtsgründen auf eine 8 %-Umsatzumverteilung ab. Tatsächlich werden die Umsatzrückgänge noch etwas höher ausfallen (ohne schädliche Auswirkungen), woraus sich ein weiteres zusätzliches Entwicklungspotenzial ergibt. Ferner wurde bei der Berechnung der Entwicklungspotenziale eine Ziel-Kaufkraftbindung im periodischen Bedarf von rd. 95 % in Gadebusch und 65 % im Umland unterstellt. Bei einem entsprechend attraktiv aufgestellten Versorgungsangebot in Gadebusch und nur einem strukturprägenden Anbieter im Umland (Penny), ließe sich die Kaufkraftbindung im Umland u.U. noch etwas erhöhen, wodurch sich weitere Entwicklungsspielräume ergeben würden.

Eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung der Altstandorte ist aus marktseitigen Gründen nicht plausibel. Sowohl bulwiengesa als auch Lademann & Partner kommen bei ihren Analysen zu dem Ergebnis, dass Gadebusch im Falle der Umsetzung der bekannten Planvorhaben über eine überdurchschnittlich hohe Verkaufsflächenausstattung und über eine hohe Kaufkraftbindung verfügen wird. Potenziale für den Markteintritt weiterer Lebensmittelbetriebe sind nicht vorhanden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass sowohl der Vorhabenstandort Rewe/Lidl als auch der Innenstadtstandort (perspektivisch Aldi/EDEKA/Rossmann) nach der jeweiligen Modernisierung und Neuaufstellung sehr sogkräftige Einzelhandelsagglomerationen darstellen, die es

einem neu in den Markt eintretenden Wettbewerber kaum erlauben dürfte, sich ökonomisch tragfähig aufstellen zu können.
Zudem hätte die Stadt Gadebusch im Falle einer sich tatsächlich andeutenden Nachnutzung auch die Möglichkeit planungsrechtlich einzugreifen, indem sie für den Rewe-Standort einen B-Plan mit Einzelhandelsausschluss aufstellt bzw. für den Lidl-Standort wieder auf die ursprüngliche Fassung der textlichen Festsetzungen (vor der 1. Änderung) zurückgeht, die Einzelhandelsnutzungen ausschließt. Mit Verweis auf das politisch beschlossene Einzelhandelskonzept und die darin enthaltenen Entwicklungsziele, ließe sich solch ein Einzelhandelsausschluss in jedem Falle begründen.

Von einer Verlagerung von Fachmarktnutzungen aus dem Innenstadtbereich in Richtung der Altstandorte von Rewe und Lidl wird eher nicht ausgegangen. Der Standort Johann-Stelling-Straße wird nach erfolgter Umstrukturierung eine kompakte Einzelhandelsagglomeration mit hoher Sogkraft darstellen, die aufgrund der Verbundeffekte auch für über den Lebensmitteleinzelhandel hinausgehende Fachmarktformate attraktiv ist.
Zudem wäre für die Nachnutzung von Fachmärkten anderer Branchen voraussichtlich eine neue Baugenehmigung notwendig, so dass eine andersartig gelagerte Nachnutzung mit anderen Sortimenten nicht ohne weiteres herzustellen wäre.

Eine Stärkung und zukunftsfähige Absicherung der beiden Lebensmittelmärkte Rewe und Lidl an der Ratzeburger Chaussee ist das Ziel der Planung und leitet sich aus den Entwicklungsempfehlungen des Einzelhandelskonzepts ab. Eine darüberhinausgehende Weiterentwicklung des Standorts an der Ratzeburger Chaussee wird weder im Einzelhandelskonzept empfohlen, noch strebt die Stadt Gadebusch dies an. Zwar werden die Entwicklungsspielräume für das Innenstadtprojekt „enger“ – es wird aber nicht davon ausgegangen, dass das Entwicklungsprojekt vollständig in Frage zu stellen ist, da es nicht um Neuansiedlungen, sondern um Ertüchtigungen von Bestandsbetrieben geht.

Das Einzelhandelskonzept definiert einen „Standort-Dreiklang“ aus einem Zentralen Versorgungsbereich und zwei ergänzenden Nahversorgungsstandorten. Dieser seit vielen Jahren bestehende „Standort-Dreiklang“ sichert das Ziel einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung bestmöglich ab und ist wesentlicher Träger der grundzentralen Versorgungsfunktion. Den deutlich in die Jahre gekommenen Märkten von Rewe und Lidl sollen Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden, um diese langfristig am Standort halten zu können. Rewe wird seine Fläche nur unwesentlich dabei vergrößern – Lidl

wird auf eine für moderne Lidl-Märkte typische und moderate Verkaufsfläche von 1.180 qm erweitern. Dies geht in Form von Umsatzrückgängen gewissermaßen auch zu Lasten der Innenstadt, wie das Gutachten von Lademann & Partner zeigt, wird dort aber keine substantziellen Beeinträchtigungen auslösen.

Wird zur Kenntnis genommen



EDEKA
Handelsgesellschaft
Nord mbH

EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH, PF 1540, 24595 Neumünster

Amtsverwaltung Gadebusch
Fachbereich II Bau- und Ordnungsamt
Frau Rommy Eißner
Am Markt 1
19205 Gadebusch



Ihr Zeichen: SvC/-
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen:
Unsere Nachricht vom:

Name: Svenja Cloppenburg
Telefon: +49 151 59871315
Telefax: +49 4321 985-xxx
Svenja.cloppenburg@edeka.de
www.edeka.de/nord

Datum: 11.04.2022

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben nehmen wir Bezug auf die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 28.

Mit dem B-Plan Nr. 28 beabsichtigt die Stadt Gadebusch u. a. die Verlagerung und Erweiterung der Lebensmittelmärkte Rewe und Lidl in der Ratzeburger Allee.

In dem Einzelhandelskonzept von der Fa. Lademann & Partner vom 08.12.2020 wird darauf hingewiesen, dass für den kurzfristigen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf insgesamt Flächenpotenziale zwischen rd. 1.450 und 1.900 qm Verkaufsfläche vorhanden sind. Dieser Entwicklungsrahmen sollte gemäß Einzelhandelskonzept schwerpunktmäßig zur Ansiedlung eines großflächigen Magnetbetriebs im Innenstadtbereich genutzt werden, um die Attraktivität und Sogkraft der Innenstadt zu steigern und eine weitere Zersplitterung des Einzelhandelsgefüges zu vermeiden. Für die geplante Neuaufstellung Rewe/Lidl stehen gemäß Einzelhandelskonzept noch geringfügige Spielräume zur Verfügung (vgl. Verkaufsflächenspielräume bis 2025 - S. 80).

Wird zur Kenntnis genommen

EDEKA Handelsgesellschaft Nord mbH
Sitz der Gesellschaft: Neumünster
Eingetragen: Amtsgericht Kiel
Handelsregister: B 795 NM
Geschäftsführer: Frank Breuer, Stefan Giese
Vorstandszugriff: Wolfgang Matthiessen

EDEKABANK AG Hamburg
IBAN: DE52 2009 0700 2232 1030 02
BIC (Swift): EDEKDE33
US-IdNr.: DE134879997

Hausanschrift:
Gadebuscher Straße 120
24539 Neumünster
Telefon: +49 4321 985-0
Telefax: +49 4321 985-227

Seite 1 von 3
1911_0011



EDEKA
Handelsgesellschaft
Nord mbH

Für die Neuaufstellung der Lebensmittelmärkte Rewe und Lidl in der Ratzeburger Allee empfiehlt das Einzelhandelskonzept eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse, da die Neuaufstellung des Standortes Johann-Stelling-Straße im ZVB prioritär zu behandeln ist (vgl. Verträglichkeitsanalyse - S. 117).

Bei der Prüfung des B-Plan Entwurfes Nr. 28 möchten wir auf die dazugehörige Auswirkungsanalyse der Firma Lademann & Partner vom 06.08.2021 wie folgt Stellung nehmen:

1. Die geplante Neuaufstellung des Standortes Johann-Stelling-Straße im ZVB wurde in der Auswirkungsanalyse von Lademann & Partner nur informativ erwähnt. Eine zukünftige Verkaufsfläche wurde bei der Berechnung der Verträglichkeit für den geplanten Neustandort Rewe/Lidl nicht berücksichtigt.
2. In der Auswirkungsanalyse wird für den geplanten Neustandort Rewe/Lidl mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.980 m² davon ausgegangen, dass sich die Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Gadebusch nur um ca. 600 m² erweitern wird. Mit dieser Aussage ist davon auszugehen, dass die Bestandsmärkte Rewe mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.700 m² und Lidl mit einer Verkaufsfläche von ca. 720 m² einer branchenfremden Nutzung zugeführt werden. Dieser Punkt wird in der Auswirkungsanalyse zwar empfohlen, aber nicht als Bedingung vorgeschrieben.

Wenn die Verkaufsflächen der Bestandsmärkte Rewe und Lidl nicht einer branchenfremden Nutzung zugeführt werden, würde das Flächenpotenzial gemäß Einzelhandelskonzept in Höhe von 1.900 m² bereits mit der Neuaufstellung Rewe/Lidl um ca. 1.000 m² überschritten werden. Die im Einzelhandelskonzept priorisierte Neuaufstellung des Standortes Johann-Stelling-Straße im ZVB könnte unter diesen Voraussetzungen nicht mehr umgesetzt werden, da das Flächenpotenzial bereits ausgeschöpft bzw. überschritten werden würden.

Vor dem Hintergrund der o. g. Punkte, haben wir über die Firma Bulwiengesa eine neue Auswirkungsanalyse für das geplante Vorhaben in der Ratzeburger Allee beauftragt. Das Fazit dieser Auswirkungsanalyse lautet wie folgt:

Seite 2 von 3
1911_0911_102

1. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens lag weder dem Gutachter noch der Stadt Gadebusch eine konkrete Entwicklungsplanung für den Standort Johann-Stelling-Straße vor, die hätte berücksichtigt werden können. Planvorhaben sind in Verträglichkeitsgutachten dann zu berücksichtigen, wenn sie eine gewisse Planreife erlangt haben, bei der mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass das Vorhaben auch umgesetzt wird. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens waren jedoch weder der Umfang der Märkte und Verkaufsflächen noch ein möglicher Umsetzungszeitpunkt bekannt. Vielmehr wartet die Stadt bereits seit mehreren Jahren darauf, dass der Innenstadtstandort neu aufgestellt wird.

2. Eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung der Altstandorte ist aus marktseitigen Gründen nicht plausibel. Sowohl bulwiengesa als auch Lademann & Partner kommen bei ihren Analysen zu dem Ergebnis, dass Gadebusch im Falle der Umsetzung der bekannten Planvorhaben über eine überdurchschnittlich hohe Verkaufsflächenausstattung und über eine hohe Kaufkraftbindung verfügen wird. Potenziale für den Markteintritt weiterer Lebensmittelbetriebe sind nicht vorhanden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass sowohl der Vorhabenstandort Rewe/Lidl als auch der Innenstadtstandort (perspektivisch Aldi/EDEKA/Rossmann) nach der jeweiligen Modernisierung und Neuaufstellung sehr sogkräftige Einzelhandelsagglomerationen darstellen, die es einem neu in den Markt eintretenden Wettbewerber kaum erlauben dürfte, sich ökonomisch tragfähig aufstellen zu können.

Zudem hätte die Stadt Gadebusch im Falle einer sich tatsächlich andeutenden Nachnutzung auch die Möglichkeit planungsrechtlich einzugreifen, indem sie für den Rewe-Standort einen B-Plan mit Einzelhandelsausschluss aufstellt bzw. für den Lidl-Standort wieder auf die ursprüngliche Fassung der textlichen Festsetzungen (vor der 1. Änderung) zurückgeht, die Einzelhandelsnutzungen ausschließt. Mit Verweis auf das politisch beschlossene Einzelhandelskonzept und die darin enthaltenen Entwicklungsziele, ließe sich solch ein Einzelhandelsausschluss in jedem Falle begründen.



EDEKA
Handelsgesellschaft
Nord mbH

1. Das Vorhaben Rewe/Lidl im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 28 ist nachrangig zur Ertüchtigung des Standortes Johann-Stelling-Straße zu betreiben. Es sollte daher zurückgestellt werden, bis für diesen eine marktgerechte Neuentwicklung umgesetzt ist.
2. Die geplante Neuaufstellung Rewe/Lidl kann nur dann vorangetrieben werden, wenn die Stadt Gadebusch die Altstandorte aus dem Markt nimmt und insoweit geeignete Maßnahmen parallel zum Bebauungsplanverfahren ergreift, die einen wirksamen Einzelhandelsausschluss für nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente der Altstandorte zur Folge hat. Kann dies nicht sichergestellt werden, sind die aktuellen Planungen des Bebauungsplans Nr. 28 einzustellen.
3. Der bestehende Rewe-Markt agiert aktuell auf nahezu derselben Verkaufsflächendimensionierung, wie die aktuelle Planung im B-Plan Nr. 28. Es besteht insoweit kein Anlass einer Verlagerung, da sich Rewe am Standort im Rahmen des derzeitigen Baurechts modern aufstellen kann. Dadurch würden keine weiteren zusätzlichen Verkaufsflächen gem. Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes geschaffen werden und die Problemlage reduziert.

Wir möchten Sie bitten, die Auswirkungsanalyse der Fa. Bulwiengesa vom 28.03.2022 als Anhang zu unserer Stellungnahme mit zu berücksichtigen. Wir gehen davon aus, dass der Bebauungsplan Nr. 28 in der heutigen Fassung nicht beschlossen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen


i. A. Sebastian Guroi
Standortsicherung Mecklenburg-Vorp.
- Expansion/Standortsicherung -


i. A. Svenja Cloppenburg
Standortsicherung Mecklenburg-Vorp.
- Expansion/Standortsicherung -

Anlagen

Anlage 1: Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse der Fa. Bulwiengesa vom 28.03.2022

Seite 3 von 3
19/1_0011_102

1. Die Stadt Gadebusch wartet bereits seit vielen Jahren auf eine Aufwertung des Standorts an der Johann-Stelling-Straße. Konkrete Entwicklungspläne wurden jedoch weder zum Zeitpunkt der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts noch zum Zeitpunkt der Einleitung des Bauleitplanverfahrens vorgelegt. Es steht in der Verantwortung der Stadt als Grundzentrum für ein adäquates Nahversorgungsangebot für die Bewohner im Verfechtungsbereich zu sorgen, wozu auch die Modernisierung von für die verbrauchernahe Versorgung wichtigen Bestandsbetrieben außerhalb der Innenstadt gehört, um dem Entstehen räumlicher Versorgungslücken und struktureller Schieflagen in der Versorgungsstruktur vorzubeugen.

2. Sofern sich tatsächlich eine Nachnutzung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten andeuten sollte, hätte die Stadt Gadebusch die Möglichkeit, planungsrechtlich einzugreifen und entsprechende Einzelhandelsausschlüsse festzusetzen. Dies muss nicht zwangsläufig im Vorwege oder parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. 28 im Sinne einer Vorratsplanung erfolgen.

3. Eine Neuaufstellung des Rewe-Markts am aktuellen Standort ist zwar prinzipiell möglich. Allerdings weist die Immobilie zahlreiche Instandhaltungszustände und Modernisierungsrückstände auf, so dass dies nicht ohne umfängliche bauliche Eingriffe im Sinne eines Abrisses und Neubaus möglich wäre. Hierzu konnte mit dem Eigentümer der Immobilie (Rewe ist nur Mieter) keine Einigung erzielt werden, so dass eine zukunftsfähige Absicherung des Markts nur über eine Verlagerung sicherzustellen ist.

Die Auswirkungsanalyse der Fa. Bulwiengesa wird berücksichtigt und ist im Bauamt der Stadt Gadebusch einsehbar.

Die Auswirkungsanalyse von bulwiengesa unterscheidet sich nur in zwei wesentlichen Aspekten von der Untersuchung von Lademann & Partner:

- Bulwiengesa setzt für die Wirkungsanalyse voraus, dass das Entwicklungsvorhaben in der Innenstadt bereits umgesetzt ist und nimmt damit eine Entwicklung voraus, die zumindest zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens von Lademann & Partner noch nicht als

gesichert angesehen werden konnte, zumal keine konkreten Entwicklungspläne vorlagen

- Bulwiengesa betrachtet zusätzlich ein Szenario mit einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung des Lidl-Altstandort und kommt für dieses Szenario naturgemäß zu höheren Umsatzumverteilungswirkungen. Ansonsten bewerten die Gutachter die Ausgangslage und die Rahmenbedingungen relativ gleich und nehmen auch fast identische Annahmen für die in die Brechung einfließenden Eingangsparameter vor:

- Die makostandörtliche Ausgangslage wird von beiden Gutachtern gleich bewertet → niedrige Kaufkraft, tendenziell eher leicht rückläufige Einwohnerzahlen, keine zusätzlichen Impulse durch Touristen, Einpendlerüberschuss.

- Auch die Mikrostandortanalyse zum Vorhabenstandort an der Ratzeburger Chaussee fällt ähnlich aus → gute Verkehrsanbindung, zwar keine unmittelbar angrenzende Wohnnutzung – aber dennoch signifikantes Einwohnerpotenzial im fußläufigen Einzugsgebiet. Lediglich der Einschätzung von bulwiengesa, dass sich die fußläufigen Einzugsgebiete der Innenstadt und des Vorhabenstandorts erheblich überlagern, kann nicht gefolgt werden und dies ergibt sich auch nicht aus der Abbildung auf Seite 13 des bulwiengesa-Gutachtens.

- Beide Gutachter gehen exakt vom selben Einzugsgebiet aus und von einem nahezu identischen Nachfragepotenzial.

- Die Angebotsanalyse kommt ebenfalls zu den gleichen Ergebnissen. Verkaufsflächenausstattung und Umsatzvolumen fallen bei bulwiengesa höher aus als bei Lademann & Partner, da das Entwicklungsvorhaben der Innenstadt bereits als umgesetzt angenommen wird. Daher kommen bulwiengesa auch zu einer höheren Verkaufsflächendichte als Lademann & Partner. Demgegenüber wird von bulwiengesa eine etwas geringere Flächenproduktivität für den Bestandseinzelhandel unterstellt, was daraus resultiert, dass die Umsetzung des Vorhabens in der Innenstadt seinerseits Umverteilungswirkungen auslösen wird und sich die Wettbewerbssituation dadurch intensivieren wird, was wiederum restriktiv auf das Produktivitätsniveau einwirkt. Die objektseitigen Restriktionen und nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritte von Lidl und Rewe werden von bulwiengesa hingegen nicht gewürdigt. Bulwiengesa geht von einer Zentralität von 183 % für den Einzelhandel mit periodischen Bedarfsgütern in Gadebusch aus, die aufgrund der Berücksichtigung des Innenstadtvorhabens naturgemäß höher ausfällt als die von Lademann & Partner ermittelten 144 %.

- Der Vorhabenumsatz wird von bulwiengesa auf 13,3 Mio. € geschätzt
– Lademann & Partner gehen von einem Vorhabenumsatz von 14,1 Mio. € aus, der deshalb höher angesetzt wird, weil im Lademann-Gutachten das Innenstadtvorhaben als noch nicht umgesetzt eingestuft wird und somit die Umsatzschätzung auf einer geringeren Wettbewerbsintensität beruht. Streuumsätze werden auf 3 % geschätzt – Lademann & Partner nehmen mit 5 % nur unwesentlich mehr an.
- Bezüglich der Umsatzrekrutierung gehen bulwiengesa davon aus, dass 6 % des Vorhabenumsatzes (0,7 Mio. €) nicht umverteilungswirksam sind, weil sie aus der Umlenkung von Kaufkraftströmen rekrutiert werden. Bei Lademann & Partner fällt dieser Wert mit 12 % (1,6 Mio. €) höher aus, da ohne Berücksichtigung des Innenstadtvorhabens auch das Potenzial zur Rückholung von Kaufkraftabflüssen höher ausfällt. Hierin liegt auch der wesentliche Unterschied, warum bulwiengesa dann im Ergebnis der Auswirkungsanalyse eine etwas höhere Umverteilungsquote für die Innenstadt prognostiziert.
- Nach bulwiengesa führt das Vorhaben zu einer Umsatzumverteilungsquote bezogen auf die Innenstadt von 11 % und bezogen auf den NVS Rehnaer Straße von 8,2 %. Lademann & Partner prognostizieren für den NVS Rehnaer Straße 8,1 % und für die Innenstadt 9,2 %. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse unterscheiden sich insofern nur unwesentlich und sind vor allem darauf zurückzuführen, dass bulwiengesa das Innenstadtvorhaben bereits als umgesetzt in die Wirkungsprognose einstellt und darüber naturgemäß aufgrund der Angebotsüberschneidungen auch zu einer höheren Betroffenheit der Innenstadt gelangt.
- In der städtebaulichen Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (ohne Nachnutzung des Lidl-Altstandorts) kommt bulwiengesa zum Ergebnis, dass die Betriebe in der Innenstadt sowie am NVS Rehnaer Straße zwar spürbare Umsatzrückgänge zu erwarten haben. Vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben oder die grundsätzliche Infragestellung des Innenstadtvorhabens bzw. substantielle Beeinträchtigungen für die Innenstadt und die verbrauchernahe Versorgung leiten bulwiengesa daraus aber explizit nicht ab. Somit kommt das Gutachten von bulwiengesa im Kern zu keinem anderen Ergebnis als das Gutachten von Lademann & Partner.
In der raumordnerischen Bewertung hinsichtlich des Beeinträchtigungsverbots und des Integrationsgebots kommt bulwiengesa nur bezogen auf das Szenario einer nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Nachnutzung der Altstandorte auf eine abschlägige Beurteilung.

So könne laut bulwiengesa das Beeinträchtungsverbot im Hinblick auf den zentralen Versorgungsbereich nicht sichergestellt werden, wenn es zu einer entsprechenden Nachbelegung der Altstandort kommen → von einer solchen Nachbelegung ist aber nicht auszugehen.

Das Integrationsgebot sieht bulwiengesa als nicht erfüllt an, da es zu einer Schaffung neuer Einzelhandelsflächen am Siedlungsrand komme, ohne im Gegenzug nicht integrierte Flächen vom Markt zu nehmen, so dass es zu einer impliziten Ablösung der Innenstadt als führender Einzelhandelsstandort komme → es geht bei dem Vorhaben jedoch lediglich um die Modernisierung und Erweiterung von langjährig an der Ratzeburger Chaussee bestehenden Nahversorgern. Ein darüberhinausgehender Ausbau mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Fachmärkten stünde (im Gegensatz zur Sicherung der Nahversorger Rewe/Lidl) nicht im Einklang mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts wird von der Stadt Gadebusch auch nicht angestrebt; insofern droht hier auch keine Ablösung der Innenstadt als wichtigster Einzelhandelsstandort und es liegt auch kein Verstoß gegen das Integrationsgebot vor.



SOH

SCHMIDT | VON DER OSTEN | HUBER

Vorab per E-Mail: hauptamt@gadebusch.info
 Stadt Gadebusch
 Am Markt 1
 19205 Gadebusch

Ihr Ansprechpartner: Dr. Christiane Wilkening
 Telefon: 0201 72002-350, Fax: 0201 72002-59
wilkening@soh.de
 WI/TS 00583-22

Essen, 27.04.2022

Vorentwurf des Bebauungsplanentwurfs Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“
 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten die rechtlichen Interessen der BGB-Grundstücksgesellschaft Hertens BV 0479 Gadebusch, Johann-Stelling-Str. 22 d, Geschäftsanschrift Hohewardstraße 345-349, 45699 Hertens sowie der ALDI GmbH & Co. Kommanditgesellschaft, Hinrichskrog 1, 23684 Scharbeutz. Auf uns lautende Vollmachten fügen wir in der Anlage bei.

Unsere Mandantinnen sind die Eigentümerin des Grundstücks Johann-Stelling-Str. 22 d, 19205 Gadebusch sowie die Betreiberin des sich auf dem Grundstück befindenden Lebensmitteldiscountmarktes. Namens unserer Mandantinnen nehmen wir zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanentwurfs Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 „Sondergebiet Einzelhandel und Verwaltung, Ratzeburger Chaussee“ soll die Verlagerung der beiden sich im Südwesten des Stadtgebietes von Gadebusch befindenden Lebensmittelmärkte auf das Gebiet östlich der B 104 ermöglicht werden, verbunden mit einem Gesamtverkaufsflächenzuwachs von ca. 700 qm, von dem ca. 500 qm auf den Lidl-

SCHMIDT, VON DER OSTEN & HUBER
 Rechtsanwälte Steuerberater
 Partnerschaft mbB

Rüttensteider Straße 26, 45128 Essen
 Postfach 10 32 31, 45032 Essen
 T. +49 201 72002 0
 F. +49 201 72002 34

Sitz Essen
 (AG Essen, PR 3134)
 US-ID Nr. DE 119 808 553

www.soh.de

Rechtsanwälte

- Dr. Gerhard Schmidt (bis 2009)
- Dr. Dinnies von der Osten (bis 1997)
- Dr. Jochen Schmidt
- Dr. Emil Huber (bis 2013)
- Prof. Dr. Franz-Josef Dahm^{1,4}
- Dr. Carl Otto Stucke, Notar^{1,5}
- Dr. Christiane Wilkening²
- Dr. Till Wegmann, Notar³
- Dr. Almut Gathmann M.A., Notarin³
- Prof. Dr. Ragnie Cramer⁴
- Dr. Notker Lützenrath LL.M., Notar
- Dr. Rainer Burghardt, Steuerberater, Notar
- Dr. Ulf Rademacher, Notar
- Dr. Stefan Bäume⁴
- Dr. Cay Fürsen⁶
- Dr. Roland Flasbarth⁴
- Dr. Britta Bultmann⁷
- Dr. Alexander Remplik, Steuerberater
- Dr. Caspar Lüig
- Dr. Jochen Lehmann, Notar
- Dr. Torben Götz⁴
- Dr. Hans-Jörg Schulze LL.M.
- Dr. Florian Michalk, Mediator (DAA)
- Dr. Moritz Kraft LL.M.
- Dr. Martin Minkner⁶
- Dr. Christian Mehrens³
- Dr. Hauke Hein
- Dr. Philip Koch LL.M.
- Dr. Corinna Schmidt-Murra
- Dr. Falk Aden LL.M.
- Dr. Alexander Herrfurth
- Dr. Timo Heller
- Dr. Andreas Starcke

¹ Fachanwalt für Steuerrecht
² Fachanwalt für Verwaltungsrecht
³ Fachanwalt für Arbeitsrecht
⁴ Fachanwalt für Medizinrecht
⁵ Fachanwalt für Strafrecht
⁶ Fachanwalt für Gewerblichen Rechtsschutz
⁷ Fachanwalt für Insolvenzrecht

Wird zur Kenntnis genommen

- 2 -

Lebensmitteldiscounter und ca. 200 qm auf den Rewe-Markt entfallen sollen.

Grund für die Planung der Einzelhandelsbetriebe soll es sein, einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet Rechnung zu tragen.

Die Planung stützt sich auf ein Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner vom 06.08.2021 „Die Ratzeburger Chaussee in Gadebusch als Standort für den Lebensmitteleinzelhandel“ sowie die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes „Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Gadebusch“ vom 25.01.2021.

Nachan genügt die beabsichtigte Bauleitplanung weder § 1 Abs. 3 noch § 1 Abs. 4 BauGB.

1. § 1 Abs. 3 BauGB – Städtebauliche Erforderlichkeit

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind „erforderlich“, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden können (BVerwGE 23BR 2017, 808 u.133, 310).

Selbst wenn dieser Begriff weit gefasst ist und dem planerischen Ermessen der Gemeinde unterliegt, stellt sich die beabsichtigte Planung nicht als erforderlich dar.

Ausdrückliches Ziel der Planung ist, einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet Rechnung zu tragen.

1.1 Hierzu ist zunächst festzuhalten, dass in dem Bereich mit dem Rewe-Markt, dessen Verkaufsfläche sich nur geringfügig erhöht, sowie dem Lidl-Markt bereits zwei Nahversorgungsbetriebe vorhanden sind. Soweit diesen in dem Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner ein Bedürfnis für eine Neuaufstellung aufgrund eines nicht mehr zeitgemäßen Marktauftritts attestiert wird, ist nicht ersichtlich, warum hierfür die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit einem Koppelstandort notwendig ist und sich die Neuaufstellung nicht an den beiden bisherigen Standorten vollziehen kann.

1.3 Außerdem folgt die Neuaufstellung des Standortes nicht der eigenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom 25.01.2021.

Wie auf S. 52 der Verträglichkeitsanalyse im zweiten Punkt anklagt, ist im zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftszentrum“ an der Johann-Stelling-Straße die Neuaufstellung des ALDI-Marktes sowie eine Neuansiedlung eines Edeka-Marktes geplant (durch die die für die Innenstadt aufgrund der geplanten Neuansiedlung prognostizierten Umsatzrückgänge mehr als kompensiert werden sollen).

Ausweislich der als Anlage beigefügten Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse „Erweiterung Nahversorgungsstandort Ratzeburger Chaussee in 19205 Gadebusch“ der bulwiengesa vom 23.03.2022 ist die Verkaufsflächendichte im Lebensmittelmarktsegment im gesamten grundzentralen Verflechtungsbereich des Grundzentrums Gadebusch bereits mit den vorhandenen Betrieben und der Ansiedlung von Edeka im zentralen Versorgungsbereich überdurchschnittlich und steigt mit der Ausweisung weiterer Verkaufsfläche für die beiden Betriebe weiter an.

/ 3

1.

Die beabsichtigte Planung ist erforderlich, um das zur Rede stehende Grundstück neu zu ordnen und einer neuen Nutzung zugänglich zu machen. Bei der Planung geht es zum einen darum, die im Umfeld bereits bestehenden, gleichwohl aber deutlich in die Jahre gekommenen Lebensmittelmärkte neu und zukunftsfähig aufzustellen, sowie zum anderen darum, den Standort für eine neue Polizei- und Rettungswache planerisch zu sichern. Die Planung fällt unter das Recht auf kommunale Selbstverwaltung und ist erforderlich, um die im Einzelhandelskonzept als wichtige Nahversorger eingestuft Betriebe am Standort langfristig zu sichern,

1.1

Dass die beiden Märkte deutlich in die Jahre gekommen sind und keine zeitgemäße Verkaufsflächendimensionierung (v.a. Lidl) mehr aufweisen bzw. erhebliche bauliche Mängel aufweisen (v.a. Rewe) ist augenscheinlich und unstrittig. Eine Neuaufstellung des Lidl-Markts in einer für neue Lidl-Märkte typischen Dimensionierung lässt sich aufgrund der begrenzten Flächenpotenziale am aktuellen Standort nicht realisieren. Der Rewe-Markt weist zwar noch eine grundsätzlich marktfähige Dimensionierung für einen Vollversorger auf, allerdings verfügt die Immobilie über erhebliche bauliche Mängel, über deren Beseitigung mit dem Eigentümer der Immobilie keine Einigung erzielt werden konnte.

Die Zusammenlegung der beiden Märkte als Verbundstandort auf einem gemeinsamen Grundstück folgt der Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes, die Einzelhandelsangebote im Stadtgebiet möglichst räumlich zu konzentrieren, um deren Sogkraft zu erhöhen und eine Zersplitterung der Angebotsstrukturen vorzubeugen.

- 3 -

Auch in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vom 25.01.2021 wird erkannt, dass es in Gadebusch nur noch begrenzte Entwicklungspotentiale gibt. Es wird dort empfohlen, diese in erster Linie dem definierten zentralen Versorgungsbereich zukommen zu lassen. Insbesondere wird der erneuten Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sowie der Bindung des ALDI-Marktes an das Hauptgeschäftszentrum durch Modernisierung und Anpassung ein hoher Stellenwert zugemessen (S. 92).

Nach den Ermittlungen der bulwiengesa absorbiert das innerstädtische Vorhaben jedoch bereits vollumfänglich die in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2020 ermittelten Verkaufsflächenpotentiale. In dem Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner wird dieser Gesichtspunkt hingegen gar nicht erwähnt und berücksichtigt.

Das Einzelhandelskonzept sieht für den Ausbau des Nahversorgungszentrums Johann-Stelling-Straße eine verbleibende Reserve von lediglich rd. 1.300 qm vor. Vor dem Hintergrund eines mit 770 qm nicht mehr marktgerecht aufgestellten ALDI-Marktes und dessen mäßiger Erweiterungsabsicht auf 1.050 qm und Ansiedlung einer Apotheke (180 qm) verbleibt ein Verkaufsflächenspielraum von knapp 820 qm Verkaufsfläche für eine Wiederansiedlung eines Supermarktes. Marktübliche Verkaufsflächen in Grundzentren bewegen sich jedoch üblicherweise bei 1.500 bis 2.000 qm Verkaufsfläche je nach Nachfragepotenzial und Wettbewerbssituation. (S. 52 des Gutachtens).

Würde die Bauleitplanung ihrem eigenen Einzelhandelskonzept folgen, so müssten für die sich konkret abzeichnenden Einzelhandelsprojekte im zentralen Versorgungsbereich Entwicklungspotentiale freigehalten werden und diese nicht, wie mit dem Bebauungsplan Nr. 28 vorgesehen, in einer Stadtrandlage „verbraucht“ werden.

- 1.4 Dass die Bauleitplanung an dem Standort zur Sicherung einer flächendeckenden Versorgung im Stadtgebiet Gadebusch erforderlich ist, überzeugt auch aus einem weiteren Grund nicht.

So leben ausweislich des Verträglichkeitsgutachtens von Dr. Lademann & Partner in der Zone 1 des Einzugsgebietes des Erweiterungsvorhabens in 2020 5.460 Einwohner (S. 18). Das entspricht der Einwohnerzahl von Gadebusch, was bedeutet, dass schon die Zone 1 des Einzugsgebietes mit dem Stadtgebiet von Gadebusch identisch ist.

Vor diesem Hintergrund erschließt sich nicht, warum es überhaupt eines gesonderten Nahversorgungsstandortes bedarf und eine Nahversorgung nicht über den Zentralen Versorgungsbereich „Hauptgeschäftszentrum“ erfolgen kann.

Gestützt wird dies dadurch, dass im fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabenstandortes nur ca. 2.400 Einwohner leben, wobei im nordöstlichen Bereich zusätzlich eine erhebliche Überschneidung mit dem fußläufigen Einzugsbereich des Zentralen Versorgungsbereichs „Hauptgeschäftszentrum“ gegeben ist.

Auch wenn man der Gemeinde ein weites Planungsermessen zugesteht, ist die Erforderlichkeit der Bauleitplanung zur Sicherung einer flächendeckenden Versorgung im Stadtgebiet von Gadebusch nicht gegeben. Vielmehr „torpediert“ die beabsichtigte Planung zusätzlich das städtebauliche Ziel der Gemeinde, die nur noch begrenzten Verkaufsflächenentwicklungspotentiale in erster Linie dem zentralen Versorgungsbereich zu dessen Stärkung und Wiederbelebung zukommen zu lassen, indem sie mit der Planung verbraucht werden.

/ 4

1.3

Das Vorhaben steht mit dem Einzelhandelskonzept grundsätzlich in Einklang. Das Einzelhandelskonzept erkennt die Bestandsmärkte Lidl und Rewe als wichtige, die Innenstadt ergänzende Nahversorgung an und empfiehlt diese abzusichern und maßvoll weiterzuentwickeln. Der Vorhabenstandort wird als Nahversorgungsstandort in Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich ausgewiesen und damit für großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel legitimiert.

Weder zum Zeitpunkt der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes noch zum Zeitpunkt der Erstellung des Verträglichkeitsgutachtens lag dem Gutachter und der Stadt ein konkretisiertes Vorhabenkonzept zur Umgestaltung des Standorts Johann-Stelling-Straße vor, welches detailliert hätte berücksichtigt werden können.

Die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte in Gadebusch liegt aktuell bei rd. 900 qm je Tausend Einwohner und fällt damit sehr hoch aus. Bezogen auf den grundzentralen Verflechtungsbereich, für den Gadebusch Versorgungsaufgaben übernehmen soll, liegt die nahversorgungsrelevante Verkaufsflächendichte aktuell jedoch nur bei rd. 420 qm je Tausend Einwohner und bewegt sich damit unterhalb des bundesdeutschen Durchschnitts von aktuell etwa 560 qm je Tausend Einwohner. Dies weist auf gewisse Ausbaupotenziale hin. In der Untersuchung von bulwiengesa wird unterstellt, dass das Planvorhaben an der Johann-Stelling-Straße (u.a. EDEKA mit 1.800 qm VK) bereits umgesetzt ist, worüber naturgemäß dann auch auf eine höhere Verkaufsflächenausstattung geschlossen wird, die bereits ohne die Planvorhaben Rewe und Lidl in etwa den bundesdeutschen Durchschnitt erreicht. Bis vor einigen Jahren gab es in Gadebusch noch einen EDEKA-Markt in einer Streulage und einen Vollsortimenter (Markant, Sky) mit 1.900 qm Verkaufsfläche am Standort Johann-Stelling-Straße. Die Verkaufsflächenausstattung Gadebuschs fiel also in der Vergangenheit noch viel höher aus als aktuell.

Eine Überschreitung der durchschnittlichen Verkaufsflächendichte führt jedoch nicht automatisch zur Unverträglichkeit der Planung. In diesem Zuge sei auf das Urteil des EuGH vom 30. Januar 2018 im Fall Visser/Appingedam (Rs. C-31/16) und die durch das Urteil ausgelöste Mitteilung der EU-Kommission vom 19. April 2018 hingewiesen, in dem rein nachfrage- und kaufkraftorientierte Untersuchungen als grundsätzlich unzulässige wirtschaftliche Bedarfsprüfungen kritisiert und infrage gestellt werden. Vielmehr bedarf es stets eines vorhabenbezogenen Verträglichkeitsgutachtens, welches die Verkaufsflächenausstattung zwar als Eingangsparameter der Untersuchung

- 4 -

Damit genügt die beabsichtigte Planung zudem nicht der nach § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.

2. § 1 Abs. 4 BauGB - Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das betrifft primär, wenn auch nicht ausschließlich, die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für großflächigen Einzelhandel ist dies das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011.

Dabei verstößt die beabsichtigte Planung insbesondere gegen das Integrationsgebot, Ziel 4.3.2 (3) des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2016.

2.1 Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind danach nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

2.2 Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden.

Städtebaulich integriert ist ein Einzelhandelsstandort dann, wenn der Standort in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen liegt, aus der eine fußläufige Erreichbarkeit des Standortes gegeben ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie z.B. Verkehrsstrassen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung trennen. Der Standort sollte darüber hinaus mit einem den örtlichen Gegebenheiten angemessenen öffentlichen Personenverkehr erreichbar und Teil eines planerischen Gesamtkonzepts sein.

2.3 Dem neuen Bebauungsplangebiet fehlt es bereits an der städtebaulich integrierten Lage.

Der Standort liegt räumlich betrachtet noch weiter außerhalb des Siedlungsbereichs als die beiden Bestandsstandorte.

Wie sich aus der Lageschreibung auf S. 6 des Entwurfs der Begründung des Bebauungsplans zutreffend ergibt, wird der Geltungsbereich 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 begrenzt.

/ 5

berücksichtigen muss, daraus allein aber nicht die Verträglichkeit/Unverträglichkeit des Vorhabens ableiten darf.

Tatsächlich wurde bereits im Einzelhandelskonzept festgestellt, dass die Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel aufgrund der aktuellen Verkaufsflächenausstattung und der Kaufkraftbindung begrenzt sind und es daher in jedem Falle einer vorhabenbezogenen Verträglichkeitsuntersuchung für das Planvorhaben an der Ratzeburger Chaussee bedarf.

Bulwiengesa führt aus, dass das ermittelte Entwicklungspotenzial bereits vollständig durch das innerstädtische Vorhaben ausgeschöpft ist, worauf im Gutachten von Dr. Lademann & Partner nicht eingegangen sei. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lag jedoch weder der Stadt noch dem Gutachter eine konkretisierte Vorhabenplanung vor, auf die hätte eingegangen werden können.

Das Einzelhandelskonzept schreibt dem Standort Johann-Stelling-Straße keine verbleibende Reserve von 1.300 qm zu. Im Einzelhandelsentwicklungskonzept wird ein standortunabhängiges Entwicklungspotenzial im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel von bis zu 1.900 qm ermittelt (unter Inkaufnahme einer 8 %-Umsatzumverteilung), welches prioritär auf den Innenstadtstandort gelenkt werden sollte. Im Konzept wird aber auch daraufhin gewiesen, dass dieser Verkaufsflächenrahmen nur einen Orientierungsrahmen darstellt, der unter Abwägung der Vor- und Nachteile ggf. auch überschritten werden kann und aus dem keinesfalls alleinig die Zulässigkeit/Unzulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben abgeleitet werden kann, zumal es sich um ein städtebauliches Entwicklungskonzept handelt, dem keine bindende Wirkung zukommt. Dafür wurde das vorhabenbezogene Verträglichkeitsgutachten erstellt.

Die Überschreitung des Entwicklungspotenzials bedeutet nicht, das darüber hinausgehende Verkaufsflächenentwicklungen nicht mehr tragfähig sein können, sondern weist lediglich daraufhin, dass im Falle einer Überschreitung von einer intensiven Wettbewerbssituation ausgegangen werden muss.

Die Entwicklungspotenziale werden nicht in Stadtrandlage „verbraucht“. Das Einzelhandelskonzept weist den Vorhabenstandort als innenstadtergänzenden Nahversorgungsstandort aus, der für die verbrauchernahe Versorgung und im Sinne einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung zu sichern und weiterzuentwickeln ist. Zwar liegt der Standort am südlichen Stadtrand, in Verbindung mit dem zweiten Nahversorgungsstandort im nördlichen Stadtgebiet (Penny) und der zentral gelegenen Innenstadt gewährleistet aber erst dieser Standort-Dreiklang eine für die Stadt angemessene räumliche Versorgungsstruktur. Daher ist es auch legitim, dass der Standort an der Ratzeburger Chaussee neu und zukunftsfähig aufgestellt wird.

- 5 -

Es findet sich somit nur in eine Richtung angrenzend überhaupt Wohnbebauung, und auch diese nur in nicht signifikantem Umfang. Der Standort ist vielmehr von gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung, dem Sportplatz und den Schulen geprägt.

Entgegen den Ausführungen des Verträglichkeitsgutachtens vom 06.08.2021 (S. 5) ist auch keine gute ÖPNV-Anbindung gegeben, da sich die nächste Bushaltestelle in 500 m Entfernung befindet. Sie liegt zudem in Richtung Innenstadt und damit näher an der südwestlichen Grenze des Zentralen Versorgungsbereichs „Hauptgeschäftszentrum“ als an dem Vorhabenstandort.

- 2.4 Des Weiteren wird mit dem Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner vom 06.08.2021 der Nachweis nicht geführt, dass durch das geplante Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Wie unter 1. bereits ausgeführt, berücksichtigt das Verträglichkeitsgutachten nicht ausreichend die für die Revitalisierung des Einzelhandels im Zentralen Versorgungsbereich erforderlichen Verkaufsflächen.

Das Verträglichkeitsgutachten krankt aber auch daran, dass es einerseits im Ergebnis feststellt, dass die für die Innenstadt prognostizierten Umsatzrückgänge durch die geplante Neuaufstellung ALDI und Edeka mehr als kompensiert werden können, die konkreten Auswirkungen dieser Neuaufstellung aber nicht prüft, sondern nur von dem dortigen Bestand ALDI und Rossmann ausgeht. Das wirkt sich nicht nur hinsichtlich der Innenstadt von Gadebusch, sondern auch für die sonstigen Lagen entscheidend aus. Insoweit dürfen wir auf die Feststellungen der bulwiengesa (S. 38ff.) verweisen.

Außerdem lässt das Verträglichkeitsgutachten von Dr. Lademann & Partner vom 06.08.2021 – wie auch die Begründung zum Bebauungsplanentwurf - die Nachnutzung der Altstandorte Rewe und Lidl völlig außer Acht. Dort wäre bei Fortbestand des geltenden Planungsrechts die Neuansiedlung von – auch zentren- und nahversorgungsrelevantem – Einzelhandel mit einer Größenordnung von 2.500 qm Verkaufsfläche ohne weiteres möglich.

Eine simulierte Nachbelegung lediglich eines Standortes z.B. durch einen Soft-Discounter würde die Strahleffekte der Fachmarkttagglomeration erhöhen, die Belastungen des sonstigen Einzelhandels verstärken und spätestens dann die Wirtschaftlichkeit der Neuaufstellung des Standortes Johann-Stelling-Straße unzweifelhaft gefährden. Ferner stünde mit dem Markteintritt eines weiteren Soft-Discounters die weitere Tragfähigkeit des Penny-Marktes zur Disposition. Penny nimmt für das nördliche Gadebuscher Siedlungsgebiet jedoch eine wichtige, nicht durch anderweitige Anbieter zu leistende fußläufige Nahversorgungsfunktion wahr (bulwiengesa, S. 54).

Nach den Ermittlungen der bulwiengesa (S. 43 des Gutachtens) hätte eine Nachnutzung des Alt-Standortes zusammen mit der neuen Bauleitplanung eine Umsatzabgabe zulasten der Gadebuscher Innenstadt von -17,3 % zur Folge, die nicht mehr als verträglich einzustufen ist. Diese ergeben sich auch durch die deutlich schlechtere verkehrliche Erreichbarkeit sowie den Umstand, dass viele Kunden durch die beiden Standorte an der Bundesstraße „abgefangen“ würden.

Zudem bestünde die Gefahr, dass weiterer Einzelhandel (Bekleidung, Schuhe, Drogeriefachmarkt) das innerstädtische Vorhaben aufgeben bzw. an den verkehrsgünstigeren Standort Ratzeburger Chaussee verlagern würde.

/ 6

Die Stadt Gadebusch hat ein großes Interesse daran, dass der Standort Johann-Stelling-Straße aufgewertet wird. Allerdings ist über viele Jahre keine konkrete Entwicklungsplanung vorgelegt worden (auch nicht zum Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzepts und der Einleitung der Bauleitplanung für die Ratzeburger Chaussee). Gleichzeitig hat das Grundzentrum Gadebusch dafür Sorge zu tragen, dass den Einwohnern ein moderner und attraktives Nahversorgungsangebot vorgehalten wird. Daher wurde - trotz der im Einzelhandelskonzept empfohlenen Priorisierung der Innenstadtentwicklung – die planerischen Vorbereitungen dafür getroffen, dass sich die Märkte an der Ratzeburger Chaussee neu aufstellen können.

1.4

Die Zonierung des Einzugsgebiets erfolgte nach der voraussichtlichen Höhe der Kaufkraftabschöpfung im Raum. Räume, in denen eine in etwa gleich große Kaufkraftabschöpfung erzielt werden kann, werden zu Einzugsgebietszonen zusammengefasst. Angesichts des vergleichsweise kompakten Stadtgebiets von Gadebusch und der guten verkehrlichen Erreichbarkeit des Vorhabenstandort kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben im gesamten Stadtgebiet eine in etwa gleich starke Anziehungskraft entfaltet (genau so hat es auch bulwiengesa angenommen). Die Zone 1 ist nicht gleichzusetzen mit dem fußläufigen Einzugsgebiet.

Im fußläufigen Einzugsgebiet des Innenstadtstandorts leben nach den Zahlen von bulwiengesa 3.300 Personen. Insgesamt leben in Gadebusch 5.460 Personen. Fußläufig versorgt werden durch den Innenstadtstandort also nur ca. 60 % der Bewohner Gadebuschs. Dies zeigt deutlich auf, dass eine alleinige Konzentration der Nahversorgungsangebote auf die Innenstadt dem im Einzelhandelskonzept definierten Ziel der Sicherung einer möglichst flächendeckenden und verbrauchernahen Nahversorgung nicht gerecht werden würde. Daher wurden neben der Innenstadt noch zwei Nahversorgungsstandorte im nördlichen und südlichen Stadtgebiet definiert, die gemeinsam mit der Innenstadt dafür Sorge tragen, dass große Teile des Stadtgebiets fußläufig versorgt werden. Trotz der Randlage leben im fußläufigen Einzugsgebiet des Vorhabenstandorts an der Ratzeburger Chaussee 2.400 Personen. Wie u.a. der Karte im bulwiengesa-Gutachten auf Seite 13 entnommen werden kann, überschneiden sich die fußläufigen Einzugsgebiete der Standorte Ratzeburger Chaussee und Johann-Stelling-Straße auch nur unwesentlich, so dass dem Vorhabenstandort eine wichtige Funktion zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung zugeschrieben werden kann. Immerhin können 44 % der Bewohner Gadebuschs den Vorhabenstandort fußläufig erreichen, was einen erstaunlich hohen Wert darstellt.

Daher ist es ein legitimes Ziel der Stadt Gadebusch, den Märkten Lidl und Rewe die Möglichkeit einzuräumen, sich zukunftsfähig aufzustellen, um damit eine möglichst flächendeckende Nahversorgung sicherzustellen. Ohne Lidl/Rewe entstünde eine erhebliche Versorgungslücke im Stadtgebiet – sowohl räumlich, da weite Teil des südlichen Stadtgebiets nicht mehr fußläufig versorgt wären, als auch strukturell, da Rewe derzeit den einzigen Vollsortimenter im Stadtgebiet darstellt. Es sei an dieser Stelle betont, dass es nicht darum geht, neue Ansiedlungen von Lebensmittelmärkten vorzubereiten, sondern lediglich um die zukunftsfähige Neuaufstellung von Bestandsbetrieben, so dass es auch zu keinen grundsätzlichen Verschiebungen in den Einkaufsorientierungen der Verbraucher kommen wird.

Die Stadt Gadebusch hat hierbei eine gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange vorgenommen. Die mit der Planung verbundene Sicherung der Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet sowie die Entwicklung moderner Nahversorgungsformate erfolgt im Interesse der in Gadebusch lebenden Verbraucher und steht mit dem grundzentralen Versorgungsauftrag im Einklang.

2.

Ein Verstoß gegen das Integrationsgebot liegt nicht vor. Es wird auf die Stellungnahme des Amts für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg verwiesen, welches das Integrationsgebot als erfüllt ansieht.

2.1

Wird zur Kenntnis genommen

Alle Ausnahmetatbestände für die Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind erfüllt. Flächenpotenziale zur Verlagerung von Rewe und Lidl in den Innenstadt Bereich liegen nicht vor – zudem wäre eine räumliche Verlagerung in das Stadtzentrum auch kontraproduktiv im Hinblick auf die Sicherung einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung. Das Vorhaben trägt zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung bei – insgesamt leben 2.400 Menschen im fußläufigen Einzugsgebiet und ohne die beiden zu erweiternden Märkte entstünde eine erhebliche räumliche Versorgungslücke im südlichen Stadtgebiet. Das Verträglichkeitsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Innenstadt nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt wird.

2.2

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 heißt es unter Ziffer 4.3.2 (4): *„Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei*

Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden.“

In der Begründung zu dieser Ziffer werden die nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht unter den zentrenrelevanten Sortimenten aufgeführt. Die Regelung bezieht sich also nicht auf Vorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sondern nur auf Vorhaben mit typischen innenstadtrelevanten/zentrenrelevanten Sortimenten. Vielmehr wird in der Begründung zu dieser Ziffer daraufhin gewiesen, dass nahversorgungsrelevante Sortimente grundsätzlich wohnungsnah entwickelt werden sollen. Mit 2.400 Einwohnern im fußläufigen Einzugsgebiet ist die Wohnungsnähe des Vorhabenstandorts belegt. Ein Verstoß gegen das Ziel 4.3.2 des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg 2011 liegt demnach nicht vor. Zudem weist das Verträglichkeitsgutachten nach, dass die Innenstadt in ihrer Funktionsausübung durch das Vorhaben nicht substanziell beeinträchtigt wird. Die vom Einwender vorgebrachte Definition einer städtebaulichen Lage ergibt sich so nicht aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm. Vielmehr definiert das Regionale Raumentwicklungsprogramm die städtebaulich integrierte Lage als eine Lage in einem zentralen Versorgungsbereich.

2.3

Bei einer städtebaulich integrierten Lage handelt es sich typischerweise um einen Standort, welcher sich innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs befindet oder unmittelbar an diesen angrenzt. Die Lage ist darüber hinaus in der Regel gekennzeichnet durch wesentliche Wohnteile sowie (bei Sortimenten des kurzfristigen Bedarfs) durch eine fußläufige Erreichbarkeit und eine Erschließung durch den ÖPNV. [Vgl. Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.: Definitionen der Einzelhandelsanalyse, Februar 2014]

Der Vorhabenstandort liegt zwar am Stadtrand, befindet sich aber noch innerhalb des verdichteten Siedlungszusammenhangs, der erst durch den Verlauf der B 104 begrenzt wird. Zwar schließen sich direkt an den Vorhabenstandort keine Wohnnutzungen an – die größeren zusammenhängenden Wohngebiete an der Heinrich-Heine-Straße und der Rosa-Luxemburg-Straße/Erich-Weinert-Straße befinden sich aber im Standortumfeld und innerhalb des fußläufigen Einzugsgebiets, in dem insgesamt etwa 2.400 Menschen leben. In diesem Bereich ist auch die Entwicklung neuer Wohnbauflächen vorgesehen. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt zwar bereits 500m entfernt – befindet sich damit aber immer noch in einer fußläufigen Entfernung, so dass grund-

sätzlich auch eine Anbindung an den ÖPNV besteht. Auch der Standort Johann-Stelling-Straße weist im Übrigen keine ÖPNV-Haltestelle im unmittelbaren Umfeld auf.

Insgesamt kann somit zumindest von einer städtebaulich (teil-)integrierten Lage des Vorhabenstandorts ausgegangen werden.

2.4

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Verträglichkeitsgutachtens lag keine konkretisierte Entwicklungsplanung für den Standort Johann-Stelling-Straße vor, die berücksichtigt werden hätte können. Planvorhaben sind in Verträglichkeitsgutachten dann zu berücksichtigen, wenn sie eine gewisse Planreife erlangt haben, bei der mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass das Vorhaben auch umgesetzt wird. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens waren jedoch weder der Umfang der Märkte und Verkaufsflächen noch ein möglicher Umsetzungszeitpunkt bekannt. Vielmehr wartet die Stadt bereits seit mehreren Jahren darauf, dass der Innenstadtstandort neu aufgestellt wird.

Bulwiengesa unterstellen in ihrer Auswirkungsanalyse, dass das Innenstadtvorhaben bereits umgesetzt ist und kommen somit naturgemäß auch zu anderen Ergebnissen. So wird für die Innenstadt eine Umsatzumverteilungsquote von 11 % prognostiziert und für den Nahversorgungsstandort Rehnaer Straße von rd. 8,2 %. Dr. Lademann & Partner haben für die Innenstadt eine Quote von 9,2 % und für den Nahversorgungsstandort Rehnaer Straße von rd. 8,1 % prognostiziert. Für den NVS Rehnaer Straße kommen beide Gutachter somit zum selben Ergebnis. Für die Innenstadt gehen Lademann & Partner von einer etwas geringeren Umverteilungsquote aus, da hier derzeit mit Aldi nur ein Hauptwettbewerber ansässig ist. Bulwiengesa unterstellen demgegenüber bereits einen EDEKA-Markt in der Innenstadt, der als typgleicher Anbieter stärker im Wettbewerb mit Rewe stehen wird, woraus die etwa höhere Umverteilungsquote resultiert. Zu signifikant anderen Umverteilungsquoten für die Innenstadt kommt aber auch bulwiengesa nicht. Beide Gutachten bewegen sich mit Umverteilungsquoten rund um den Abwägungsschwellenwert von 10 % und betonen, dass es zu deutlich spürbaren Umsatzrückgängen im Bestandseinzelhandel kommen wird.

Aber auch bulwiengesa schlussfolgern daraus nicht, dass es infolge der vorhabeninduzierten Umsatzrückgänge zwangsläufig zu Marktaustritten kommen wird oder das Innenstadtvorhaben gänzlich in Frage zu stellen ist. Es wird lediglich ausgeführt, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen der Händler in der Innenstadt kommen wird – allerdings zieht bulwiengesa daraus nicht die Konsequenz, dass es zu vorhabeninduzierten Marktaustritten kommen wird,

das Entwicklungsvorhaben in der Innenstadt in Gänze in Frage zu stellen ist oder gegen das Beeinträchtigungsverbot verstoßen wird. Dies kann bei einer nur sehr knapp oberhalb des 10 %-Abwägungsschwellenwerts liegenden Umverteilungsquote von 11 %, wie es bulwiengesa prognostiziert, auch nicht zwangsläufig angenommen werden.

In der städtebaulichen Bewertung der Auswirkungen unterscheidet sich das bulwiengesa-Gutachten somit nicht maßgeblich von dem Gutachten von Lademann & Partner. Auch Lademann & Partner prognostizieren deutlich spürbare Umsatzrückgänge, gehen aber ebenfalls nicht von vorhabeninduzierten Marktaustritten oder von einer grundsätzlichen Gefährdung des Innenstadtvorhabens aus

Nach den Berechnungen von bulwiengesa würde die Flächenproduktivität im Wettbewerbsgefüge von Gadebusch auch gerade einmal um 2 % absinken (Ursprungsniveau laut bulwiengesa = 4.380 € je qm Verkaufsfläche). Damit fällt das Produktivitätsniveau zwar relativ gering aus, bewegt sich aber immer noch auf einem tragfähigen und für den ländlichen Raum nicht ungewöhnlichen Niveau.

Eine zusätzliche Betrachtung einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung ist im Gutachten von Lademann & Partner nicht enthalten, da diese aus marktseitigen Gründen für nicht plausibel gehalten wird. Sowohl bulwiengesa als auch Lademann & Partner kommen bei ihren Analysen zu dem Ergebnis, dass Gadebusch im Falle der Umsetzung der bekannten Planvorhaben über eine überdurchschnittlich hohe Verkaufsflächenausstattung und über eine hohe Kaufkraftbindung verfügen wird. Potenziale für den Markteintritt weiterer Lebensmittelbetriebe sind nicht vorhanden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass sowohl der Vorhabenstandort Rewe/Lidl als auch der Innenstadtstandort (perspektivisch Aldi/EDEKA/Rossmann) nach der jeweiligen Modernisierung und Neuaufstellung sehr sogkräftige Einzelhandelsagglomerationen darstellen, die es einem neu in den Markt eintretenden Wettbewerber kaum erlauben dürfte, sich ökonomisch tragfähig aufstellen zu können.

Der Innenstadtstandort ist von seiner verkehrlichen Erreichbarkeit sicherlich nicht so gut aufgestellt wie der Vorhabenstandort von Rewe/Lidl mit dem Anschluss an die B 104 und die B 208. Über eine schlechte verkehrliche Anbindung verfügt der Standort Johann-Stelling-Straße aber sicher nicht. Die Anfahrtszeiten für den Innenstadtstandort aus dem Umland von der B 104 und der B 208 (aus Richtung Wismar) sind nicht länger als die Anfahrtszeiten für den Vorhabenstandort an der Ratzeburger Chaussee. Lediglich von der B 208 aus Richtung Ratzeburg kommend ergibt sich eine signifikant kürzere Anfahrt. Aufgrund der geografisch zentralen Lage innerhalb des Stadtgebiets ist der

Innenstadtstandort zudem aus allen Stadtgebieten und insbesondere aus dem östlichen Stadtgebiet gleichermaßen gut und zügig erreichbar.

Die von bulwiengesa prognostizierte Umsatzumverteilung von rd. 17,3 % im Falle einer nahversorgungsrelevanten Nachnutzung des Lidl-Standorts erscheint grundsätzlich plausibel und wäre angesichts der hohen Wettbewerbsintensität tatsächlich nicht mehr als verträglich einzustufen. Wie bereits ausgeführt wird eine nahversorgungsrelevante Nachnutzung der Altstandorte aus marktseitigen Gründen jedoch nicht als realistisch eingestuft. Zudem hätte die Stadt Gadebusch im Falle einer sich tatsächlich andeutenden Nachnutzung auch die Möglichkeit planungsrechtlich einzugreifen, indem sie für den Rewe-Standort einen B-Plan mit Einzelhandelsausschluss aufstellt bzw. für den Lidl-Standort wieder auf die ursprüngliche Fassung der textlichen Festsetzungen (vor der 1. Änderung) zurückgeht, die Einzelhandelsnutzungen ausschließt. Mit Verweis auf das politisch beschlossene Einzelhandelskonzept und die darin enthaltenen Entwicklungsziele, ließe sich solch ein Einzelhandelsausschluss in jedem Falle begründen.

Von einer Verlagerung von Fachmarktnutzungen aus dem Innenstadtbereich in Richtung der Altstandorte von Rewe und Lidl wird eher nicht ausgegangen. Der Standort Johann-Stelling-Straße wird nach erfolgter Umstrukturierung eine kompakte Einzelhandelsagglomeration mit hoher Sogkraft darstellen, die aufgrund der Verbundeffekte auch für über den Lebensmitteleinzelhandel hinausgehende Fachmarktformate attraktiv ist. Zudem wäre für die Nachnutzung von Fachmärkten anderer Branchen voraussichtlich eine neue Baugenehmigung notwendig, so dass eine anders artig gelagerte Nachnutzung mit anderen Sortimenten nicht ohne weiteres herzustellen wäre.

3.

Die raumordnerischen Voraussetzungen für die Ausweisung von Planungsrecht für großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel an dem außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs verorteten Vorhabenstandort sind allesamt erfüllt. Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme des Amts für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg verwiesen, nach der die Planung im Einklang mit den raumordnerischen Vorgaben steht und damit auch dem § 1 Abs. 4 BauGB gerecht wird.

Die Planung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung erforderlich und wird damit auch dem § 1 Abs. 3 BauGB gerecht.



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Lenz und Johlen · Postfach 510940 · D 50945 Köln

REWE Group / REWE Markt GmbH
Zweigniederlassung Ost
Herrn Michael Rudolph
Expansionsmanager / Team Akquise
Rheinstraße 8
14513 Teltow

Per E-Mail: Michael.Rudolph@rewe-group.com
Cc: boehm@dr-lademann-partner.de

Köln, 10.06.2022 Assistenz: Tel.: +49 221 97 30 02-17
Unser Zeichen: 01054/22 19/em Frau Marx c.giesecke@lenz-johlen.de

REWE/Gadebusch/Ratzeburger Chaussee

Sehr geehrter Herr Rudolph,

in o. g. Angelegenheit haben Sie uns gebeten, in Ihrem Namen bzgl. der
frühzeitigen Öffentlichkeitsauslegung des Bebauungsplans Nr. 28 der Stadt
Gadebusch Stellung zu nehmen.

Wir haben die Stellungnahmen von Edeka und Aldi sowie das Gutachten
der bulwiengesa geprüft und im Nachfolgenden rechtlich bewertet.

1.

Das Vorhaben verstößt nicht gegen § 1 Abs. 3 BauGB.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen,
sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung er-
forderlich ist.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Bauleitpläne
erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, soweit sie nach der planeri-

Prof. Dr. Heribert Johlen
Dr. Klaus Schmiemann
Dr. Franz-Josef Pauli
Dr. Rainer Voß
Dr. Michael Oerder
Dr. Thomas Lüttgau
Thomas Elsnert
Rainer Schmitz
Dr. Alexander Beutling
Dr. Markus Johlen
Eberhard Keunecke
Dr. Inga Schwertner
Dr. Philipp Libert
Dr. Christian Giesecke, LL.M.
Dr. Felix Pauli
Dr. Tanja Parthe
Martin Hahn
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.
Nick Kockler
Béla Gehrken
Dr. Gerrit Krupp
Markus Nettekoven
Nirna Rast
Dr. Elmar Loer, EMBA
Dr. Jan D. Sommer
Dr. Mahdad Mir Djawadi
Thorsten Scheuren, LL.M.
Mats Hagemann
Stephan Helbig, LL.M.
Benedikt Plesker
Dr. Viviane McCreedy, LL.B.
Dr. Sebastian Wies, LL.B.
Falk Romberg
Malte Reichel
Maya Soethout
P. Partner i.S.d. PartGG
V. Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B. Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
G. Fachanwalt für Strafrecht
M. Anwalt/Mediator/GAA
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)
L. McGill University (Montreal, Kanada)
E. Master of European Studies
F. Maîtrise en droit (Université Paris 1)
D. Dipl.-Verwaltungsabwirtschwerf (FH)
A. Executive Master of Business
Administration
Ge gründet von RA Wolfgang Lenz

Die Stadt nimmt die Stellungnahme der Rechtsanwälte der REWE Group zur
Stellungnahme von Edeka und Aldi zur Kenntnis. Die Argumentation von Lenz
und Johlen entspricht den Planungsabsichten der Stadt. Die Stadt verfolgt
somit im Entwurf weiter das Planungsziel der Ansiedlung von REWE und
LIDL.

Lenz und Johlen · Gustav-Heinemann-Ufer 88 · D 50968 Köln

Partnerschaftsgesellschaft mbB Tel. +49 221 973 002-0
Sitz Köln, AG Essen PR 1775 Fax +49 221 973 002-22
USt.ID.-Nr. DE 122725191 www.lenz-johlen.de

Sparkasse KölnBonn IBAN: DE57 3705 0198 0014 0020 18
BIC: COLSDE33XXX

Commerzbank AG IBAN: DE56 3704 0044 0151 5600 00
BIC: COBADE33XXX

- 2 -

schen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind. Es ist Sache der Gemeinde, wie sie ihre Planungshoheit handhabt und welche Konzeption sie ihr zu Grunde legt. Es bleibt daher auch den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde überlassen, ob, wie und wann sie einen Bebauungsplan aufstellt. Der Gemeinde kommt diesbezüglich ein weites planerisches Ermessen zu, es bedarf **keiner Bedarfsanalyse**.

BVerwG NVwZ 1993, 1102, 1103; BVerwG NJW 1995, 2572; BVerwG NVwZ 1999, 1338, Söfker/Runkel, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 143. EL August 2021, § 1 Rn. 30 mwN

Die städtebauliche Erforderlichkeit kann daher nur in Ausnahmefällen als Korrektiv einer gemeindlichen Planung dienen, wenn nämlich eine grobe und einigermaßen offensichtliche Fehleinschätzung oder ein Missbrauch der Gestaltungsbefugnis vorliegt.

BVerwG NVwZ 2013, 1157 Rn. 9; OVG Lüneburg NVwZ-RR 2015, 446, 447

Vor diesem Hintergrund sind die folgenden von Edeka und Aldi vorgetragene Argumente nicht geeignet, ernsthafte Zweifel an der Erforderlichkeit der Planung nach § 1 Abs. 3 BauGB aufkommen zu lassen:

a)

Der Rewe-Markt könnte sich am aktuellen Standort zwar faktisch neu aufstellen, dies ist mit dem Eigentümer des Grundstücks und der Immobilie jedoch nicht möglich. Die Gemeinde ist nicht darauf verwiesen, einen nicht modernisierten Markt auf seinem bisherigen Grundstück hinzunehmen. Vielmehr ist es die freie planerische Entscheidung der Stadt, dem Rewe-Markt die Möglichkeit zur Modernisierung an einem neuen Standort zu geben und auf diesem Wege den Einzelhandel in der Stadt zu modernisieren. Es liegt in ihrer nach Art. 28 Abs. 2 GG geschützten Planungshoheit darüber zu entscheiden, ob Sie den REWE Markt am neuen Standort zulässt.

b)

Ebenfalls nicht durchschlagend ist das Argument des fehlenden Bedarfs, denn Bauleitplanung ist keine Bedarfsplanung. Das Bauplanungsrecht ist wettbewerbsneutral und vermittelt daher keinen Anspruch auf Schutz vor unerwünschten Wettbewerbern.

- 3 -

BVerwG NVwZ 1997, 683

Zudem verbietet Art. 14 Abs. 5 der EU-Dienstleistungsrichtlinie die Prüfung eines Marktstandortes anhand wirtschaftlicher Kriterien, insbesondere des konkreten Bedarfs.

Daher ist die Gemeinde grds. frei, weitere Einzelhandelsbetriebe im Stadtgebiet zu ermöglichen, sofern dies ihrer planerischen Konzeption entspricht.

Das Argument des fehlenden Bedarfs ist aber auch aus einem praktischen Grund nicht überzeugend. Es geht vorliegend nicht darum, mit Rewe und Lidl zwei neue Märkte im Süden von Gadebusch anzusiedeln, sondern zwei bestehende Märkte an einen neuen gemeinsamen Standort bei nur geringem Verkaufsflächenzuwachs zu verlagern. Auch die beiden vorher vorhandenen Märkte von Rewe und Lidl ließen sich aber offensichtlich wirtschaftlich betreiben, sodass insoweit eine Überversorgung nicht ersichtlich ist.

c)

Auch ein Abweichen vom Einzelhandelskonzept führt nicht grundsätzlich dazu, dass es an der Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB fehlt.

Aldi und Edeka haben vorgetragen, dass die Neuaufstellung des Standortes Rewe/Lidl nicht der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gadebusch vom 25.01.2021 folge. Denn nach diesem sollen noch vorhandene, begrenzte Entwicklungspotentiale in der Stadt Gadebusch in erster Linie dem zentralen Versorgungsbe- reich an der Johann-Stelling-Straße zugutekommen. Nach dem Gutachten der bulwi- engesa würde jedoch das innerstädtische Vorhaben (Modernisierung Aldi, Neuansied- lung Edeka) bereits vollumfänglich die noch vorhandenen Verkaufsflächenpotentiale absorbieren. Zugleich wird das neue Einzelhandelskonzept der Stadt Gadebusch da- hingehend angegriffen, dass es für die Entwicklung des Nahversorgungszentrums Jo- hann-Stelling-Straße eine verbleibende Reserve von lediglich rund 1.300 qm vorsieht. Unter diesen Umständen sei eine moderne Marktaufstellung von Aldi (1.050 qm, Zu- wachs von ca. 300 qm), eine Neuansiedlung von Edeka (1.500 bis 2.000 qm) sowie einer Apotheke (ca. 180 qm) jedoch nicht machbar. Im Ergebnis müsse die Stadt daher – ihrem Einzelhandelskonzept folgend – Flächen für die Entwicklung des ZVB „Jo- hann-Stelling-Straße“ freihalten anstatt diese in der Stadtrandlage zu verbrauchen.

- 4 -

Aus dem von Dr. Lademann und Partner fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Gadebusch geht dies indes nicht hervor. Dort heißt es in der Zusammenfassung (S. 98):

Aber auch das Planvorhaben, den Rewe-Markt im südlichen Stadtgebiet neu aufzustellen und zusammen mit dem dort ebenfalls bereits heute ansässigen Lidl-Discounter zu einem Verbundstandort zu entwickeln, ist grundsätzlich positiv zu beurteilen. Das Vorhaben dient dazu, die für die wohnortnahe Grundversorgung im südlichen Stadtgebiet wichtigen Nahversorger zukunftsfähig aufzustellen. Der ermittelte Entwicklungsrahmen für nahversorgungsrelevante Sortimente von bis zu 1.900 qm Verkaufsfläche würde im Falle der Umsetzung beider Vorhaben (Hauptgeschäftszentrum + Lidl/Rewe) voraussichtlich überschritten werden. Insofern bedarf es in jedem Falle einer ergänzenden vorhabenbezogenen Verträglichkeitsprüfung, ob sich das Rewe/Lidl-Vorhaben über das prioritär zu behandelnde Vorhaben im Hauptgeschäftszentrum hinaus in der geplanten Größenordnung umsetzen lässt, ohne negative Auswirkungen auf die Nahversorgungsstruktur auszulösen.

Eine solche Verträglichkeitsanalyse hat die Stadt Gadebusch hier entsprechend den Vorgaben ihres Einzelhandelskonzeptes eingeholt.

Nichts anderes sieht das Einzelhandelskonzept darüber hinaus für die Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches an der Johann-Stelling-Straße vor. Das Einzelhandelskonzept sieht die Möglichkeit vor, dass mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (Edeka) im Zentralen Versorgungsbereich der in Gadebusch noch verfügbare Verkaufsflächenrahmen von 1.900 qm jedenfalls vollständig ausgeschöpft und voraussichtlich sogar überschritten wird und empfiehlt die Einholung einer Verträglichkeitsanalyse (S. 95). Die Stadt Gadebusch weicht folglich nicht von ihrem Einzelhandelskonzept ab.

Selbst wenn man hier jedoch – entgegen den vorgenannten Ausführungen – ein Abweichen der Stadt Gadebusch von ihrem eigenen Einzelhandelskonzept sehen sollte, widerspricht die Argumentation, dass es deswegen an einer städtebaulichen Erforderlichkeit fehlen könnte, der Rspr. des Bundesverwaltungsgerichts.

- 5 -

Das BVerwG hat in einer neueren Entscheidung ausgeführt, dass ein gemeindliches Planungskonzept wie ein Einzelhandelskonzept nach § 1 VI Nr. 11 BauGB nur als Belang im Rahmen der planerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

BVerwG NVwZ 2013, 1157 Rn. 11

Es besteht keine Bindung der Gemeinde an ein Einzelhandelskonzept im Sinne eines Alles-oder-nichts-Prinzips. Es kann auf Grund einer ordnungsgemäßen Abwägung sogar geboten sein, das Planungskonzept im Rahmen einer konkreten Bauleitplanung nicht oder nur mit Abstrichen zu verfolgen.

2.

Ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot aus § 1 Abs. 7 BauGB besteht aus den oben genannten Gründen nicht.

3.

Das Vorhaben widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

a)

Weder das Kongruenz- noch das Integrationsgebot nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 sind verletzt.

Das Kongruenzgebot sowie das Integrationsgebot sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 wie folgt geregelt:

4.3.2

(2) Einzelhandelsprojekte nach (1) sind nur zulässig, wenn die Größe, die Art und die Zweckbestimmung des Vorhabens der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes entsprechen, den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten und die Funktionen der Zentralen Versorgungsbereiche des Zentralen Ortes und seine Einzugsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (Z)

(3) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig. (Z)

- 6 -

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- *eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist.*
- *das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*
- *die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.*

Als wesentliches Argument für die Verletzung von Kongruenz- und Integrationsgebot nennt das Gutachten der bulwiengesa die ungeklärte Nachnutzung der Altstandorte von Lidl und Rewe im Süden von Gadebusch. Diese könnten „sofort“ mit neuen Einzelhandelsnutzungen belegt werden, wodurch die Verkaufsfläche im Süden von Gadebusch steige, was zu einer Verschiebung des Handelspols von der Innenstadt in das Gewerbegebiet Ratzeburger Chaussee führe. Dadurch werde die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches „Johann-Stelling-Straße“ beeinträchtigt und mithin das Kongruenzgebot verletzt. Zugleich käme aus dem gleichen Grund eine Ausnahme vom Integrationsgebot nicht in Betracht. Jedenfalls die letzte Voraussetzung einer Ausnahme, wonach nachweislich die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen, sei nicht erfüllt.

Das Gutachten von Dr. Lademann & Partner nimmt diesbezüglich an, dass durch die Verlagerung von Rewe / Lidl an die Ratzeburger Chaussee die Realisierung der Pläne an der Johann-Stelling-Straße in Gadebusch nicht gefährdet ist (S. 44, 45). Dies wird damit begründet, dass das Kaufkraftvolumen in Gadebusch groß genug ist, um sowohl das Vorhaben an der Johann-Stelling-Straße als auch die Verlagerung von Rewe / Lidl umsetzen zu können. Zusätzlich ergebe sich auch keine neue Wettbewerbssituation, da sowohl Lidl als auch Rewe bereits in Gadebusch ansässig sind.

Die Annahme von Aldi und Edeka, dass die Altstandorte von Rewe und Lidl „sofort“ mit Einzelhandelbetrieben nachgenutzt werden könnten, ist vorschnell. Dazu müssten die für die Altstandorte erteilten Baugenehmigungen für Rewe und Lidl bekannt sein. Voraussetzung für diese Annahme wäre, dass die Baugenehmigungen sofort von einem anderen Einzelhändler genutzt werden könnten. Ob dies überhaupt möglich ist und nicht eine neue Baugenehmigung erforderlich wird, ist derzeit unklar. In einem Genehmigungsverfahren wären erneut bauplanungsrechtliche Vorschriften zu prüfen.

- 7 -

Insbesondere für den Rewe-Altstandort, der nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt, fände § 34 Abs. 3 BauGB erneut Anwendung. Für den Lidl-Standort ist im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet festgesetzt, das nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauN-VO nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässt.

Die Erteilung von neuen Baugenehmigungen für die Altstandorte von Rewe und Lidl kann durch Bauleitplanung durch die Stadt Gadebusch verhindert werden, sobald derartige Anträge gestellt werden. Auf diese Weise können die Standorte aus dem Markt für Einzelhandelsbetriebe genommen werden.

Weiterhin stellt sich die Frage, welche Art von Einzelhandel sich an diesem Standort überhaupt ansiedeln soll, wenn alle größeren Einzelhandelsunternehmen in der Stadt bereits vertreten sind (Rewe, Edeka, Aldi, Lidl, Penny). In den Stellungnahmen von Edeka und Aldi sowie in dem Gutachten der bulwiengesa werden insoweit zahlreiche Nachnutzungen genannt (Soft-Discounter, Drogeriefachmarkt, Getränkefachmarkt, Zoofachmarkt, Bekleidung/Schuhe, Sonderposten). Einer solchen Ansiedlung spricht die bulwiengesa „augenscheinlich“ große Aussicht auf Erfolg zu (S. 42), obwohl diese teilweise keine Lebensmittelsortimente führen. Bei der genaueren Untersuchung des Soft-Discounters zeigt sich dann, dass dieser „noch“ in einem betriebswirtschaftlich rentablen Bereich liegen könne (S. 43). Das Gebäude an dem Altstandort Lidl verfügt zudem nur über 720 qm Verkaufsfläche. Es ist zweifelhaft, dass bei diesen Größenverhältnissen eine moderne Aufstellung eines Lebensmitteleinzelhändlers möglich ist, die dann noch relevante städtebauliche Auswirkungen entfalten soll. Vor diesem Hintergrund ist die Fortführung der Altstandorte nicht zwangsläufig mit nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu berücksichtigen.

Auch das von Edeka und Aldi vorgebrachte Argument, dass die bisherigen Standorte von Rewe und Lidl aus dem Markt genommen werden müssen, überzeugt vor dem Hintergrund nicht.

Auch ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung liegt insofern nicht vor. Da eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches „Johann-Stelling-Straße“ nicht zu erwarten ist, ist das Kongruenzgebot nicht verletzt. Zudem ist der Ausnahmetatbestand vom Integrationsgebot nach Ziff. 4.3.2 (3) gegeben.

- 8 -

b)

Daneben fehlt es dem Vorhaben auch nicht an einer städtebaulich integrierten Lage. Es ist somit auch mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 2011 vereinbar.

In diesem heißt es in Ziff. 4.3.2:

(4) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt und anderer zentraler Versorgungsbereiche ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt bzw. anderer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährden.

Insoweit wurde vorgebracht, dass es an einer städtebaulich-integrierten Lage fehle. Der neue Standort liege noch weiter außerhalb des Wohngebiets als die beiden Bestandsstandorte von Lidl und Rewe. Zudem fehle es in der Umgebung an Wohnbebauung. Gerade mal in eine Richtung sei angrenzend Wohnbebauung vorhanden. Der Standort sei vielmehr durch gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung, einem Sportplatz und mehreren Schulen geprägt. Eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV sei zudem nicht gegeben.

Der Vorhabenstandort befindet sich jedoch in städtebaulich-integrierte Lage. Der neue Standort von Rewe und Lidl liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Gadebusch, welcher erst hinter der Bundesstraße 104 endet. Auch Wohnbebauung ist in größerem Umfang in fußläufiger Nähe erreichbar. So befinden sich insbesondere im Osten des neuen Vorhabenstandortes größere Wohngebiete, von denen das Vorhaben fußläufig gut erreicht werden kann. Die an das Vorhaben grenzende Schule sowie der dort befindliche Sportplatz liegen zwar z. T. zwischen dem Vorhaben und der Wohnbebauung, stellen aber gerade keine städtebauliche Barriere dar, die den Standort von der Wohnbebauung abgrenzen würden. Darauf, dass das Vorhaben sich in alle oder möglichst viele Richtungen unmittelbar in Wohnbebauung einbetten müsste, kommt hingegen nicht an.

Da darüber hinaus mit dem Gutachten von Dr. Lademann und Partner der Nachweis erbracht ist, dass die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt sowie wei-

- 9 -

terer zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährdet ist, sind auch die Anforderungen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg 2011 erfüllt sind.

4.

Edeka und Aldi argumentieren, dass nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Gadebusch der zentrale Versorgungsbereich an der Johann-Stelling-Straße vorrangig zu der Verlagerung von Lidl und Rewe an die Johann-Stelling-Straße zu betreiben sei. Auch die in Gadebusch noch vorhandenen Verkaufsflächenpotentiale sollten vorrangig dem Zentralen Versorgungsbereich an der Johann-Stelling-Straße zugutekommen.

Das Einzelhandelskonzept führt an mehreren Stellen aus, dass die Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs an der Johann-Stelling-Straße vorrangig zu betreiben ist. Daraus ergibt sich jedoch nicht, dass alle in der Stadt Gadebusch noch verfügbaren Verkaufsflächen dem Zentralen Versorgungsbereich an der Johann-Stelling-Straße zugutekommen müssen. Dies sieht auch das Einzelhandelskonzept ausdrücklich nicht so vor. Vielmehr weist das Einzelhandelskonzept dem Zentralen Versorgungsbereich Johann-Stelling-Straße und den sonstigen Nahversorgungsstandorten in Gadebusch (Ratzeburger Chaussee, Rhenaer Straße) verschiedene Prioritäten zu, nach denen das noch verfügbare Entwicklungspotential fokussiert werden soll. Insoweit nennt das Einzelhandelskonzept den Zentralen Versorgungsbereich "Johann-Stelling-Straße" als Priorität 1 und die sonstigen Nahversorgungsstandorte an der Ratzeburger Chaussee und der Rhenaer Straße als Priorität 2, vgl. S. 88, 89). Für die Priorität 2 wird festgestellt, dass das Entwicklungspotential auch für die Aufwertung des Nahversorgungsstandortes Ratzeburger Chaussee verwendet werden sollte.

Das Einzelhandelskonzept fordert somit nicht eine Verteilung von Verkaufsflächen im Sinne eines Alles-oder-Nichts-Prinzipes auf den Zentralen Versorgungsbereich an der Johann-Stelling-Straße. Vielmehr sind die Entwicklungspotentiale nach Prioritäten zu nutzen. Dass die Stadt Gadebusch gegen diese Vorgabe verstößt, wenn sie von dem noch verbliebenen Verkaufsflächenpotential von 1.900 qm ca. 600 dem Nahversorgungsstandort an der Ratzeburger Chaussee (Priorität 2) und damit die verbleibenden 1.300 qm dem Zentralen Versorgungsbereich (Priorität 1) zuweist, ist nicht ersichtlich.

- 10 -

5.

Gegen das Gutachten der Dr. Lademann und Partner wird von Aldi und Edeka darüber hinaus vorgebracht, dass sich dieses nicht mit der konkreten Neuaufstellung des ZVB Johann-Stelling-Straße auseinandergesetzt habe.

In dem Gutachten wird auf S. 44, 45 festgehalten, dass eine Beeinträchtigung auch eines neu aufgestellten ZVB nicht zu erwarten sei, da durch die Verlagerung von Rewe und Lidl keine grundsätzlich neue Wettbewerbssituation entstehe.

Dieses Argument ist für die Vorhaben- und Wirkungsprognose ausreichend. Rewe und Lidl befinden sich heute bereits in Gadebusch und stellen insofern Konkurrenz zu dem Zentralen Versorgungsbereich in der Johann-Stelling-Straße dar. Diese Konkurrenzsituation besteht daher unabhängig davon, ob eine Neuaufstellung von Lidl und Rewe geplant wird. Es geht im vorliegenden Fall gerade nicht um die Neuansiedlung zweier Einzelhandelsunternehmen, sondern nur um deren moderne Aufstellung. Die Neuaufstellung und Modernisierung der Betriebe ist entsprechend den Aussagen des Einzelhandelskonzeptes notwendig. Der Zentrale Versorgungsbereich Johann-Stelling-Straße sieht sich daher keiner neuen Konkurrenzsituation ausgesetzt, sondern einer bereits bestehenden.

Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass die Ausführungen der Wettbewerber und des von Ihnen beauftragten Gutachtens keinen Rechtsfehler oder eine unzulässige Abwägung belegen. Mit den obigen Ausführungen können die Stellungnahmen daher abgewogen werden.

Mit freundlichen Grüßen


(Dr. Christian Giesecke)
Rechtsanwalt

Die Stadt wägt die Stellungnahmen der Wettbewerber entsprechend der nebenstehenden Empfehlung dahingehend ab, dass im Interesse der Stadt an dem Planungsziel des Bebauungsplanes festgehalten wird, hier einen Versorgungsstandort zu entwickeln.