

Landkreis Ludwigslust-Parchim | FD 63 | PF 160220 | 19092 Schwerin

Der Landrat des Landkreises Ludwigslust-Parchim

Amt Sternberger Seenlandschaft
Der Amtsvorsteher
Am Markt 1
19406 Sternberg

Organisationseinheit
Fachdienst Bauordnung

Ansprechpartner
Frau Haase

Telefon 03871 722-6313 **Fax** 03871 722-77 6377

E-Mail vanessa.haase@kreis-lup.de

Aktenzeichen
BP 220062

Dienstgebäude
Ludwigslust

Zimmer
B 311

Datum
10.07.2026

Betrifft: Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB

Hier: Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim zum Bebauungsplan Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel, Amt Sternberger Seenlandschaft

Sehr geehrte Damen und Herren,

die eingereichten Unterlagen zur o.g. Planung der Stadt Brüel wurden durch die Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim geprüft.

Im Ergebnis der Prüfung äußert der Landkreis Ludwigslust-Parchim nachfolgende Anregungen:

FD 33 – Bürgerservice / Straßenverkehr

Es sind keine signifikanten für den Straßenverkehr relevante Änderungen ersichtlich, so dass nachstehende Bedenken/Hinweise weiterhin gelten:

Ungeachtet des Nachweises der Leistungsfähigkeit in der Konstellation Bundesstraße / Parkplatz Penny-Markt können weiterhin keine regelgerechten Sichten gewährleistet werden, wie auch das (alte) Verkehrsgutachten belegt.

Weiter kritisch bleibt die enge Aufeinanderfolge von Straßeneinmündung zur Schulstraße und Marktzufahrt. Für eine übersichtliche, rechtzeitige Erkennbarkeit und eine Begreifbarkeit für den Verkehrsteilnehmer bezüglich Verkehrsführung und Vorfahrtregelung sollte eine möglichst simple Führung für das Abbiegen, Einbiegen gegeben sein. Vor Ort bestehen Konstellationen, die bei einer zusätzlichen Zufahrt an der B192 in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Straßeneinmündung zu weiteren Konflikt- und Gefährdungspunkten führen. Es können sich Fehlinterpretationen im fließenden Verkehr ergeben, ob Verkehrsteilnehmer in die Schulstraße einbiegen wollen oder auf den geplanten Marktparkplatz.

Im unmittelbaren Zufahrtsbereich sind die gesetzlichen Mindestabstände von Werbeaufstellern o.ä. an öffentlichen Verkehrsflächen zu erhöhen, um keine (weiter) erschwerten Bedingungen beim Ausfahren auf die B192 zu schaffen (Stichwort Sichtdreiecke). Beabsichtigte Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf die B192 entwickeln. Beschilderungen mit Verkehrszeichen als auch

SITZ PARCHIM | Pultitzer Straße 25 | 19370 Parchim | Telefon: 03871 722-0 | Fax: 03871 722-77-7777 | www.kreis-lup.de

Dienstgebäude Ludwigslust | Garnisonsstraße 1 | Ludwigslust | Telefon: 03871 722-0 | Fax: 03871 722-77-7777

Rechnungsadresse | Rechnungsstelle Landkreis Ludwigslust-Parchim | Fachdienst Bauordnung | PF 160220 | 19092 Schwerin | E-Mail: rechnung@kreis-lup.de

Bankverbindung | Sparkasse Mecklenburg-Schwerin | IBAN: DE28 1405 2000 1510 0000 18 | BIC: NOLADE21LWL

Öffnungszeiten | Nach Terminvereinbarung mit Ihrem Ansprechpartner und Mo + Fr 08.00 - 13.00 Uhr | Di + Do 08.00 - 13.00 Uhr + 14.00 - 18.00 Uhr | Mi geschlossen

Ihre Behördennummer 115 | Mo - Fr 08.00 - 18.00 Uhr | Behördennummer 115 ist von außerhalb auch mit Vorwahl (03871) wählbar

das Aufbringen von Markierungen auf dem Gelände selbst dürfen nicht dem Katalog der Verkehrszeichen (VzKat) der StVO gleichen oder ähneln oder Teile von ihnen enthalten, damit nicht der Eindruck entsteht, dass es sich um eine öffentliche Fläche handelt. Zur Klarstellung wird zudem angeregt, am Beginn ausdrücklich auf die Privatfläche hinzuweisen. Für eine amtliche Beschilderung im Schnittstellenbereich zur Schulstraße oder auch der B192 ist rechtzeitig vor Betriebsaufnahme eine verkehrsrechtliche Anordnung einzuholen.

Hinsichtlich der Lieferzufahrt Schulstraße haben kürzlich örtliche Ordnungsbehörde und Polizei angemerkt, dass womöglich eine Verschlechterung der Fahrbahnoberfläche im Einmündungsbereich der Lieferzufahrt zu erwarten ist, weil Scherkräfte der Liefer-Lkw die Pflasterung lösen/lockern könnten.

Abschließend ist zu beachten: Verkehrslenkende und verkehrsraumeinschränkende Maßnahmen (auch Baustellenzufahrten) sind gemäß § 45 (6) StVO rechtzeitig vor Baubeginn durch den ausführenden Betrieb bei der Straßenverkehrsbehörde unter zusätzlicher Vorlage eines Verkehrszeichenplans zu beantragen.

Herr Meier, Tel.: -3314

FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz

Seitens des FD Brand- und Katastrophenschutz gibt es zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

1. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr M-V zu beachten.
2. Die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß der LBauO M-V, dem BrSchG M-V und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW von mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über 2 Stunden ist textlich wie auch graphisch vor Rechtskraft des B-Planes in der Begründung nachzuweisen.
3. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann.

Herr Vos, Tel.: -3818

FD 53 – Gesundheit

Es bestehen keine Bedenken.

Herr Fischer, Tel.: -5338

FD 60 – Regionalmanagement und Kreisentwicklung

Breitbandausbau

Der Bebauungsplan befindet sich im Ausbaugebiet LUP24_20 eines Breitbandförderprogramms. Das vom Landkreis beauftragte Telekommunikationsunternehmen ist hier die WEMACOM Breitband GmbH.

Es sollten daher zur Sicherheit die Leitungspläne der WEMACOM Breitband GmbH (leitungsauskunft@wemacom.de) für den Ausbaubereich abgefragt werden.

Weiterhin wird darauf hinweisen, dass in der weiteren Planung auch das Telekommunikationsgesetz (TKG) berücksichtigt wird. Hier sind besonders die §§ 1 Absatz 1, 145 Absatz 4/5 und 146 Absatz 1/2 zu beachten.

Herr Müller, Tel.: -6005

FD 62 – Vermessung und Geoinformation

Es bestehen keine Bedenken.

Frau Ehrich, Tel.: -6261

FD 63 – Bauordnung**Denkmalschutz**

Grundlage der Stellungnahme ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V).

Den Änderungen wird aus denkmalrechtlicher Sicht unter Beachtung der notwendigen Änderungen im Textteil B sowie Begründung des Denkmalschutzgesetzes M-V gemäß der letzten Änderung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2025 (GVOBl. M-V S.731) zugestimmt.

Frau Vollmer, Tel.: -6322

Bauplanung / Bauordnung

Aus bauplanungsrechtlicher und bauordnungsrechtlicher Sicht gibt es zum o. g. Vorhaben keine Bedenken und Hinweise.

Frau Ohde, Tel.: -6305
Frau Möller, Tel.: -6347

Bauleitplanung

Aus Sicht der Bauleitplanung bestehen keine Bedenken.

Frau Haase, Tel.: -6313

FD 66 – Straßen- und Tiefbau**Straßenaufsicht**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 192 sowie öffentliche Straßen der Stadt Brühl.

Es bestehen keine Einwände oder Bedenken zum Vorhaben.

Frau Hett, Tel.: -6615

FD 68 – Umwelt**Naturschutz**

Es werden keine Hinweise oder Anmerkungen gegeben.

Frau Steinke, Tel.: -6807

Wasser- und Bodenschutz

Eine Stellungnahme liegt nicht vor.

Immissionsschutz und Abfall

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird zum oben genannten Planvorhaben wie folgt Stellung genommen:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nr. 8 "SB-Markt Sternberger Straße" der Stadt Brüel umfasst in der Flur 8 der Gemarkung Brüel die Flurstücke 42/4, 42/5, 43/1, 43/2, 44/1, 53/4, 54/2 und 55 sowie teilweise das Flurstück 76/3 in der Flur 9. Mit dem Planvorhaben wird die Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel/Nahversorger ausgewiesen.

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen (Ernst-Thälmann-Str. 27; Sternberger Str. Nr. 2, 3, 5, 7 und 9) befinden sich in der Innenbereichslage. Die nähere Umgebung wird aus bauplanerischer Sicht als Gemengelage nach § 34 Absatz 1 BauGB eingestuft.

Aufgrund dieser Einschätzung können gemäß Punkt 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Immissionsrichtwerte für die zum Wohnen dienenden Gebiete auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sollten dabei nicht überschritten werden. Aufgrund der gemischten Nutzung zwischen Wohngebäuden und Wohngebäuden mit Handels-/ Dienstleistungseinrichtungen darf in diesem Einzelfall der Immissionsrichtwert (Außen) bei dieser Gemengelage

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 60 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 45 dB (A)

nicht überschritten werden.

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen (Schweriner Str. Nr. 3, 5, 7, 13a und 21a; Schulstraße Nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 15, 17b, 16, 18, 20, 22, 24 und 26) befinden sich in der Innenbereichslage. Die nähere Umgebung wird aus bauplanerischer Sicht als Gemengelage nach § 34 Absatz 1 BauGB eingestuft. Aufgrund dieser Einschätzung können gemäß Punkt 6.7 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Immissionsrichtwerte für die zum Wohnen dienenden Gebiete auf einen geeigneten Zwischenwert erhöht werden. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sollten dabei nicht überschritten werden. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung und vereinzelt nicht störenden Handels-/ Dienstleistungseinrichtungen darf in diesem Einzelfall der Immissionsrichtwert (Außen) bei dieser Gemengelage

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) - 55 dB (A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) - 40 dB (A)

nicht überschritten werden.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

2. Die Schallschutzwand (Fläche C) zum Wohngebäude Schulstraße 2 muss eine Höhe von mindestens 6,0 m sowie einer Länge von 16,0 m an der nördlichen Grundstücksgrenze zur Schulstraße 2 aufweisen. Die Lärmschutzwand ist nordseitig absorbierend und lückenlos auszuführen. Des Weiteren muss die Schallschutzwand eine Schalldämmung (DL_R) von mind. 25 dB aufweisen

Der Standort der Lärmschutzwand ist dem Punkt 2.6 der schalltechnischen Untersuchung (210628/IP/K/PG_V2b) zu entnehmen.

3. Wird das Einkaufsgebäude, welches bis an das Wohnhaus Sternberger Str. 3 angrenzt, abgerissen, sind im Bereich der Ein- und Ausfahrt an der Sternberger Straße zwei Schallschutzwände zu errichten. Die Schallschutzwand auf der Fläche A muss eine Höhe von mindestens 6,0 m sowie einer Länge von 8,0 m an der westlichen Grundstücksgrenze zur Sternberger Str. 3 aufweisen und die Lärmschutzwand auf der Fläche B eine Höhe von mindestens 4,0 m sowie einer Länge von 7,0 m an der südlichen Grundstücksgrenze zur Sternberger Str. 3.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 16,20 m über Normalhöhen-Null (NHN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016. Die Lärmschutzwand ist westseitig absorbierend und lückenlos auszuführen. Des Weiteren müssen die Schallschutzwände eine Schalldämmung (DL_R) von mind. 25 dB aufweisen

Der Standort der Lärmschutzwand ist dem Punkt 2.6 der schalltechnischen Untersuchung (210628/IP/K/PG_V2b) zu entnehmen.

4. Werden im Nachgang an der Westfassade des Wohnhauses Sternberger Str. 3 Fenster von schützenswerten Räumen baulich errichtet, ist die Lärmschutzwand zur Sternberger Straße 3 hin zu verlängern. Die Lärmschutzwand ist absorbierend und lückenlos sowie mit einer Schalldämmung (DL_R) von mind. 25 dB auszuführen.
5. **Das bewertete Schalldämm-Maß (R'_w) der Lärmschutzwände ist mindestens in dem Textteil des B-Plan anzugeben.**
6. Die Schallleistungspegel der Lüftungsanlagen (Außenluft-/ Fortluftöffnung o.ä.) und der Wärmepumpen an der östlichen Gebäudefassade an den jeweiligen geplanten Standorten sind wie folgt zu begrenzen:
 - Standort 1 (Lüftungsanlage): $L_W \leq 75 \text{ dB(A)}$
 - Standort 2 (Wärmepumpe 1): tags (06.00 – 22.00 Uhr): $L_W \leq 78,5 \text{ dB(A)}$
 nachts (22.00 – 06.00 Uhr): $L_W \leq 63,5 \text{ dB(A)}$
 - (Wärmepumpe 2): tags (06.00 – 22.00 Uhr): $L_W \leq 78,5 \text{ dB(A)}$
 nachts (22.00 – 06.00 Uhr): $L_W \leq 63,5 \text{ dB(A)}$

Sollten mehrere schalltechnisch relevante Ein-/ Auslassöffnungen an dem Standort 1 an der Außenwand installiert werden, darf in der Summe der oben genannten Schallleistungspegel nicht überschritten werden.
7. Die Betriebszeiten des Einkaufsmarktes sind werktags auf die Zeiten von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu beschränken.
8. Die Öffnungszeiten des Einkaufsmarktes werktags von insgesamt 14 Stunden zwischen 06.30 Uhr bis 21:30 Uhr dürfen nicht überschritten werden.
9. Eine Belieferung täglich werktags zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr mit max. 4 LKW ist zulässig. Davon dürfen insgesamt maximal 2 Belieferungen in der Ruhezeit erfolgen.
10. Eine nächtliche Belieferung zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ist auszuschließen.
11. Der Rampentisch der Ladezone ist einzuhausen und in massiver Bauweise zu erstellen.
12. Der Entsorgungsverkehr (Abfallentsorgung) ist nachts zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr auszuschließen.
13. Eine Nutzung des Parkplatzes ist außerhalb der Betriebs- und Öffnungszeiten für den öffentlichen Verkehr auszuschließen.
14. Es sind geräuscharme Metalleinkaufswagen mit Softrollen zu verwenden.
15. Die Sammelbox für die Einkaufswagen ist dreiseitig geschlossen und mit einem Dach auszuführen. Der Standort ist entsprechen Punkte 4.2 der schalltechnischen Untersuchung (210628/IP/K/PG_V2b) einzuhalten.
16. Die Fahrgassen und Stellplätze des Parkplatzes sind mit einer asphaltierten Oberfläche, mit fugenlosen Pflastersteinen oder mit Pflastersteinen mit Fugen $\leq 3 \text{ mm}$ auszuführen.
17. An der fremdgenutzten Bebauung darf die mittlere Beleuchtungsstärke in der Fensterebene den Immissionsrichtwerte von
 - tags (06.00 – 22.00 Uhr) – 3 lx
 - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) – 1 lx
 nicht überschritten werden.
18. Lebensmittelabfälle sind nur in geschlossenen Behältern aufzubewahren, eine Zwischenlagerung ist auszuschließen.

Hinweise:

1. Zu dem Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. 210628/IP/K/PG_V2b) vom der AiR Ingenieurbüro GmbH, Große Düwelstraße 33A, 30171 Hannover am 25.03.2026 erstellt. Unter Einhaltung der Schallschutztechnischen Forderungen, Punkt 2.5 und 2.6, in Verbindung mit den Annahmeparameter und Betriebsbeschreibung, Punkte 4 bis 4.6, zeigte die schalltechnische Berechnung, dass die Immissionsrichtwerte an der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft bei der Nutzung des Verbrauchermarktes tags und nachts eingehalten werden.
2. Gemäß § 22 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass
 - schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
 - nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und
 - die beim Betrieb der Anlage entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.
3. Mitarbeiterparkplätze sind möglichst im südöstlichen Bereich des Parkplatzes (vgl. „Mitarbeiterparken RZ“ im Anhang A 2) - Lageplan Betrieb) anzuordnen.
4. Anlagen der Lüftungstechnik sind gemäß dem heutigen Stand der Technik so auszuführen, dass deren abgestrahlte Geräusche in der schutzbedürftigen Nachbarschaft keine Impulshaltigkeit oder Tonhaltigkeit besitzen.
5. Die Nutzung des Parkplatzes kann durch den Einbau einer Schließanlage, wie beispielsweise einer Schranke, nachts ausgeschlossen werden.
6. Die Beleuchtungsanlagen sind so zu installieren, dass Belästigungen (störende Blendererscheinungen) ausgeschlossen werden.
7. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten.
8. Gemäß § 22 BImSchG sind die Abbrucharbeiten so durchzuführen, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.
9. Gemäß § 23 BImSchG sind die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen zu gewährleisten.
10. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen.
11. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (Geräuschimmissionen – AVV Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten.
12. Anlagen für künstliche Beleuchtung sollten nur solange wie notwendig betrieben werden. Dies gilt insbesondere bei Anlagen, wo eine Begrenzung der Lichtabstrahlung in den unteren Halbraum nicht möglich ist und daher eine erhebliche Fernwirkung der Lichtquellen unvermeidlich. Diese sollten in den späteren Nachtstunden, während deren die gewünschte Wirksamkeit wegen des fehlenden Publikums ohnedies gering ist, abgeschaltet werden. Dies gilt auch für Beleuchtungsanlagen für Werbezwecke.

Abfallwirtschaft

Es bestehen keine Bedenken.

Herr Flemming, Tel.: -7016

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Haase
SB Bauleitplanung