

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 Struzyna

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

E-Mail steffi.struzyna@kreis-lup.de

Aktenzeichen
BP 220062

Dienstgebäude
Ludwigslust

Zimmer
B 309

Datum
01.03.2024

Betrifft: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

**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

Ungeachtet des Nachweises der Leistungsfähigkeit in der Konstellation Bundesstraße / Parkplatz Penny-Markt können weiterhin keine regelgerechten Sichten gewährleistet werden, wie auch das Verkehrsgutachten belegt. Der Vorschlag -Einrichtung einer Tempo 30-Zone auf der B192- wird zurückgewiesen. Gemäß § 45 Abs. 1c S. 2 StVO ist dies ohnehin nicht möglich.

Bezüglich der Anbringung von Spiegeln folgende Hinweise: Verkehrsspiegel sind keine Verkehrseinrichtungen/keine Verkehrszeichen im Sinne der StVO, eine Bewertung durch die Straßenverkehrsbehörde oder gar verkehrsrechtliche Anordnung entfällt somit. Erweist es sich als notwendig, Verkehrsspiegel anzubringen, so ist das Sache des Straßenbaulastträgers bzw. des Verursachers. Vor Anbringung ist die Zustimmung der Baulastträger der öffentlichen Flächen einzuholen. Es empfiehlt sich, vorher die Straßenverkehrsbehörde und die Polizei zu hören. (ehemals Nr. 43.5 der VollzugsBek-StVO 1991). Weiter bleibt anzumerken, dass die Nutzbarkeit eines Verkehrsspiegels bei winterlichen Verhältnissen deutlich eingeschränkt wird. Unter ungünstigsten Umständen kann der Aufsteller in die Mithaftung genommen, wenn es zum Unfall kommt (Urteil v. 04.05.2010 des OLG Saarbrücken).

Weiter kritisch bleibt die enge Aufeinanderfolge von Straßeneinmündung und Marktzufahrt. Die Anmerkungen der ersten Stellungnahme gelten hiermit wie folgt weiter: 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.

SITZ PARCHIM | Puttitzer 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

Begrüßt werden die Festlegungen zur Lieferzufahrt über die Schulstraße, die Regelung von Einfriedungen/Bepflanzungen sowie die Berücksichtigung ausreichender Stellplätze. Bezüglich etwaig geplanter Werbeaufsteller hin zu öffentlichem Verkehrsraum ist zu beachten: Es darf keine amtliche Beschilderung verdeckt werden oder die Sicht darauf behindern. Werbung darf keiner amtlichen Beschilderung gleichen oder auch nur Teile davon enthalten. Die Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Gehwegen) soll 1,50 m betragen, aber keinesfalls weniger als 0,50 m. Im unmittelbaren Zufahrtbereich sind die Abstände entsprechend zu erhöhen, um keine erschwerten Bedingungen beim Ausfahren auf die Landesstraße zu schaffen (Stichwort Sichtdreiecke). Beabsichtigte Beleuchtung darf keine Blendwirkung auf die B192 entwickeln. Beschilderungen mit Verkehrszeichen als auch das Aufbringen von Markierungen auf dem Gelände 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 ist rechtzeitig vor Betriebsaufnahme eine verkehrsrechtliche Anordnung einzuholen.

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

Andre Meier, Tel.: -3314

FD 38 – Brand- und Katastrophenschutz

Seitens des FD Brand- und Katastrophenschutz gibt es zum o.g. Vorhaben keine / folgende Bedenken und 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. Für die Gewährleistung und Sicherung der Löschwasserversorgung gemäß LBauO M-V, dem BrSchG M-V und dem Arbeitsblatt W 405 der DVGW in Verbindung mit der DVGW-Information Wasser Nr. 99 (November 2018) sind bei einer mittleren Brandgefährdung in Gewerbegebieten (Einzelhandel) mindestens 1600 l/min (96 m³/h) über 2 Stunden sicherzustellen und textlich wie auch graphisch mit den Standorten und jeweiligen Förderleistungen vor Rechtskraft des B-Planes in der Begründung nachzuweisen.

Vorsorglich wird hier auf die Pflicht der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen, gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, hingewiesen.

3. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Flächen so zu befestigen sind, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

René Schöttker, Tel.: -3811

FD 53 – Gesundheit

Gegen die o.g. Baumaßnahme gibt es seitens des Fachdienstes Gesundheit des Landkreises Ludwigslust-Parchim keine grundsätzlichen Einwände.

Hinweis:

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass der zukünftige Betrieb der Einrichtung (u.a. Lieferverkehr, die Lüftungen der Kühlanlagen und der Besucherverkehr...) nicht zu nachteiligen Beeinflussungen der Lebensqualität für die Nachbarn führt. Dies gilt besonders für die angrenzende Wohnbebauung.

Fabian Fischer, Tel.: -5338

Keine Bedenken.

Ralf Müller, Tel.: -6005

FD 62 – Vermessung und Geoinformation

Als Träger öffentlicher Belange bestehen **keine Einwände**.

Silke Ehrich, Tel.: -6261

FD 63 – Bauordnung

Denkmalschutz

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

Dem B-Plan Nr. 8 der Stadt Brüel kann aus denkmalpflegerischer Sicht grundlegend zugestimmt werden.

Folgende formelle Änderungen sind nachrichtlich zu übernehmen:

Im Textteil zur Begründung Punkt 7.1.1. Bodendenkmal ist der Wortlaut „obere Denkmalschutzbehörde“ durch die korrekte Bezeichnung „Denkmalfachbehörde Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V“, zu ersetzen.

Stephanie Vollmer, Tel.: -6322

Bauleitplanung

Begründung:

In der Begründung wird unter dem Pkt. 4.2 Maß der baulichen Nutzung/Vollgeschosse eine Eingeschossigkeit bestimmt/festgesetzt.

Die Planzeichnung verzichtet auf die Festsetzung einer Geschossigkeit und regelt ausschließlich über maximale Bauhöhe. Ggf. kann auf die Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet werden.

Carsten Ziegler, Tel.: -6313

FD 66 – Straßen- und Tiefbau

1) Straßenaufsicht

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bundesstraße B 182 sowie öffentliche Straßen der Stadt Brüel.

Es bestehen keine Einwände oder Bedenken zum Vorhaben.

Andrea Hett, Tel.: -6615

FD 68 – Umwelt

Naturschutz

Vorgelegt wurden folgende Unterlagen:

- Begründung, Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung mit Stand vom November 2023
- Planzeichnung, Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung mit Stand vom November 2023
- Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag und Biotopkartierung, K. Jensen in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung mit Stand vom November 2023
- Schallgutachten, AiR Ingenieurbüro mit Stand vom 28.01.2022

Der Genehmigungsfähigkeit des B-Planes Nr. 8 „SB- Markt Sternberger Straße“ stehen aus naturschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken entgegen. Nachfolgend erfolgen dennoch Hinweise für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen:

1. Die Flächen im Geltungsbereich sind bereits überwiegend versiegelt und befinden sich im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen. Von einer Bilanzierung der flächigen Eingriffe kann daher abgesehen werden. Die Entbehrlichkeit der naturschutzfachlichen Kompensation im Innenbereich wird auch durch den § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz gedeckt.
2. Den Ausführungen zur Kompensation der zu fällenden Bäume wird seitens der unteren Naturschutzbehörde gefolgt.
Um den immer anspruchsvolleren Klimabedingungen und zunehmenden Lieferengpässen bei der Pflanzqualität 16/18 cm Stammumfang zu begegnen, akzeptiert die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim eine geringere Pflanzqualität von 14/16 cm Stammumfang.

Julia Steinke, Tel.: -6807

Wasser- und Bodenschutz

	Gewässer I. und II. Ordnung	Abwasser	Grundwasser-schutz	Boden-schutz	Anlagen wgf. Stoffe	Hochwasser -schutz	Gewässer- ausbau
Keine Einwände					19.02.24 Ahrens		
Bedingungen/Aufl./Hinweise laut Anlage	22.02.2024 Plückhahn	22.02.2024 Plückhahn	22.02.2024 Plückhahn	19.02.2024 Krüger			
Ablehnung lt. Anlage							
Nachforderungen lt. Anlage							

Nr.	Name/Bereich		Eingang am:	Weitergabe am:	an Nr.
	Oberirdische Gewässer/Abwasser				
1	Frau Rink				
2	Frau Kiprowski				
3	Herr Schorcht				
4	Frau Plückhahn				
5	Frau Rahn				
6	Herr Laskowski				
7	Herr Schmiedel				
8	Herr Sander				
9	Frau Merchel				
10	Herr Köhn				
	Anlagen wgf. Stoffe				
11	Frau Ahrens				
12	Frau Dittmann				
	Grundwasser- und Bodenschutz				
13	Herr Thielmann				
14	Frau Krüger				
15	Frau Salomon				
16	Frau Thiem				
17	Herr Neuwirth				
	Hochwasserschutz				
18	Herr Sander				
	Gewässerausbau				
19	Frau Duckstein				

Handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Anlage, die eine Auswirkung auf einen Wasserkörper zur Folge haben kann? z.B. Tierhaltungsanlage, Tankstelle, Biogasanlage, gewerbliche Anlagen

ja ☐

Bitte Zutreffendes ankreuzen

nein ☐

Ist mit dem Vorhaben eine Einleitung in ein Oberflächengewässer/Grundwasser verbunden?

ja ☐

Bitte Zutreffendes ankreuzen

nein ☐

Wenn eine der beiden Fragen mit ja beantwortet wurde, ist der Anhang zum Erlass zur Einführung und Anwendung der Handlungsempfehlung „Verschlechterungsverbot“ anzuwenden.

Bodenschutz

Die Stellungnahme vom 13.09.2022 bleibt inhaltlich bestehen und wird durch folgende Auflagen geändert bzw. ergänzt.

- Beim Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen, Gemischen und Bodenmaterial für z.B. Zuwegungen und Stellflächen ist die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186) geändert worden ist" zu beachten.
- Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70% der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.
- Um den Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes, der Minimierung der Beeinträchtigungen der Böden, gerecht zu werden, ist eine bodenkundliche Baubegleitung von Beginn der Vorbereitung bis zum Abschluss des Vorhabens von einem Boden-Fachkundigen vornehmen zu lassen. Die Dokumentation ist der uBb unverzüglich nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.

Anke Krüger, Tel.: -4305

Gewässer/Abwasser/Grundwasserschutz

Die Maßnahme befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Die Wasserversorgung erfolgt über den zentralen Anschluss an das Wasserwerk Brüel.

Das anfallende sanitäre Abwasser ist über das zentrale Abwasserleitungssystem zur KA Brüel anzuschließen.

Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und befestigten Flächen ist an die Regenwasserkanalisation der Stadt anzuschließen.

Neben der geplanten baulichen Nutzung (Baugrenze) verläuft der offene Graben – Ablauf Regenrückhaltebecken. Dieser Entwässerungsgraben befindet sich in Trägerschaft der Stadt Brüel und ist kein Gewässer 2.Ordnung. Zugunsten der Herstellung erforderlicher Stellplätze soll der verlaufende Grabenabschnitt verrohrt werden. Die geplante Verrohrung der Entwässerung ist mit der Stadt Brüel abzustimmen. Der Beginn der Verrohrung ist der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Beidseitig des Entwässerungsgrabens ist ein Schutzstreifen von 3m vorgesehen. In diesem Schutzstreifen sind bauliche Anlagen wie Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen verboten. Das Leitungsrecht ist mit der Stadt Brüel zu vereinbaren und der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Die Freihaltung dieser Flächen ist in den Festsetzungen zum Bebauungsplan mit zeichnerischer Darstellung aufzunehmen.

Hinweise:

Gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der zurzeit geltenden Fassung sind Benutzungen der Gewässer (hier: Einleitung von Niederschlagswasser – Dach- und befestigte Flächen) in die Vorflut erlaubnispflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen mit wassertechnischen Berechnungen sind der unteren Wasserbehörde im Baugenehmigungsverfahren gesondert vorzulegen.

Die Unterbrechung von vorhandenen Leitungssystemen der Entwässerung sind gemäß § 40 Abs. 3 WHG auf eigene Kosten wiederherzustellen.

Erforderliche und zeitlich begrenzte Grundwasserabsenkungen sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG vor Baubeginn mit den entsprechenden Antragsunterlagen anzuzeigen.

Heidelinde Plückhahn, Tel.: -6837

Immissionsschutz und Abfall

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

Die nächstgelegenen Wohnbebauungen (Sternberger Str. Nr. 2, 3, 4, 5, 7, 9 und 11; 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 gemischten dichten Nutzung zwischen reinen 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.

2. 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.
3. Die Lärmschutzwand muss eine Höhe von mindestens 6,0 m sowie einer Länge von 8,0 m an der westlichen Grundstücksgrenze zur Sternberger Str. 3 und eine Höhe von mindestens 4,0 m sowie einer Länge von 7,0 m an der südlichen Grundstücksgrenze zur Sternberger Str. 3 aufweisen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 16,20 m über Normalhöhen-Null (NN) des amtlichen Höhenbezugssystems DHHN 2016. Die Lärmschutzwand ist absorbierend und der Anschlussbereich zum Boden, zum Gebäude oder zwischen den einzelnen Wandsegmenten lückenlos auszuführen. Der Standort der Lärmschutzwand ist dem Punkt 2.2.1 der schalltechnischen Untersuchung (210628/IP/K/PG) zu entnehmen.
4. **Es ist durch den Gutachter das bewertete Schalldämm-Maß (R'_w) oder ein Flächengewicht für die Lärmschutzwand zu ermitteln und dieses mindestens in dem Textteil des B-Plan anzugeben.**
5. Die Lärmschutzwand muss vor Inbetriebnahme des Verbrauchemarktes fertiggestellt sein.
6. Werden im Nachgang an der Westfassade des Wohnhauses Sternberger Str. 3 Fenster von schützenswerten Räumen baulich errichtet, ist die Lärmschutzwand zur Sternberger Straße hin zu verlängern. Die Lärmschutzwand ist absorbierend und der Anschlussbereich zum Boden, zum Gebäude oder zwischen den einzelnen Wandsegmenten lückenlos auszuführen.
7. Die Schallleistungspegel der Lüftungsanlagen (Außenluft-/ Fortluftöffnung o.ä.) und der Wärmepumpen an den jeweiligen geplanten Standorten sind wie folgt zu begrenzen:

- Standort 1 (Lüftungsanlagen):		$L_w \leq 75 \text{ dB(A)}$
- 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.

8. Die Betriebszeiten des Einkaufsmarktes sind werktags auf die Zeiten von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu beschränken.
9. Eine Belieferung täglich werktags zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr mit max. 4 LKW ist zulässig.
10. Eine nächtliche Belieferung mit Fahrzeugen > 3,5 t zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ist auszuschließen.
Für Fahrzeugen $\leq 3,5$ t ist der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass bei einer nächtlichen Belieferung die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.
11. Der Rampentisch der Ladezone ist einzuhauen und in massiver Bauweise zu erstellen.
12. **Es ist durch den Gutachter das bewertete Schalldämm-Maß (R'_w) oder ein Flächengewicht für die Einhausung des Rampentisches zu ermitteln und dieses mindestens in dem Textteil des B-Plan anzugeben.**
13. Der Entsorgungsverkehr (Abfallentsorgung) ist nachts zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr auszuschließen.
14. Die Öffnungszeiten des Einkaufsmarktes sind werktags auf die Zeiten von 06.30 Uhr bis 21.30 Uhr zu beschränken.
15. Es sind für Kunden und Mitarbeiter insgesamt max. 50 Stellplätze zulässig.
16. Eine Nutzung der Stellplätze durch Mitarbeiter zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr mit einem Abstand ≤ 20 m zur Wohnbebauung ist auszuschließen.
17. Eine Nutzung des Parkplatzes ist außerhalb der Betriebs- und Öffnungszeiten für den öffentlichen Verkehr auszuschließen.
18. Es sind lärmarme Einkaufswagen mit Softrollen zu verwenden.
19. Die Sammelbox für die Einkaufswagen ist dreiseitig geschlossen und mit einem Dach auszuführen. Der Standort ist entsprechen Punkte 4 der schalltechnischen Untersuchung (210628/IP/K/PG) einzuhalten.
20. Die Fahrgassen und Stellplätze des Parkplatzes sind mit einer asphaltierten Oberfläche, mit fugenlosen Pflastersteinen oder mit Pflastersteinen mit Fugen ≤ 3 mm auszuführen.
21. Eine Blendwirkung der eingesetzten Module der Solaranlage ist für die Umgebung auszuschließen. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
22. **Durch eine Blendanalyse ist nachzuweisen, dass eine Blendwirkung für die umliegenden Wohnbebauungen ausgeschlossen ist.**
23. 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.
24. 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) vom der AiR Ingenieurbüro GmbH, Große Düwelstraße 33A, 30171 Hannover am 28. Januar 2022 erstellt. Unter Einhaltung der Schallschutztechnischen Forderungen, Punkt 2.4, 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. 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.
4. Die Nutzung des Parkplatzes kann durch den Einbau einer Schließanlage, wie beispielsweise einer Schranke, nachts ausgeschlossen werden.
5. Sollte der nächtliche lärmreduzierte Betrieb der Wärmepumpen nicht möglich sein, sind Wärmepumpen einzusetzen, die jeweils den Schallleistungspegel tags (06.00 – 22.00 Uhr) von $L_W \leq 78,5 \text{ dB(A)}$ und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) von $L_W \leq 63,5 \text{ dB(A)}$ einhalten. Alternativ ist durch einen Schallschutzgutachter eine Abschirmung der Wärmepumpen zur nächstgelegenen Wohnbebauung oder ein neuer Standort für die Wärmepumpen zu prüfen.
6. Die Beleuchtungsanlagen sind so zu installieren, dass Belästigungen (störende Blenderscheinungen) 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.

Heike Konow, Tel.: -6704

Abfallwirtschaft

Keine Bedenken.

Steven Flemming, Tel.: -7016

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Struzyna
SB Bauleitplanung